



**美好置业**  
美好心灵 美好人生

**美好置业集团股份有限公司**

**2020 年年度报告**

2021 年 4 月

## 第一节重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人刘道明先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人刘怡祥先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	10
第四节 经营情况讨论与分析 .....	13
第五节 重要事项 .....	43
第六节 股份变动及股东情况 .....	64
第七节 优先股相关情况 .....	69
第八节 可转换公司债券相关情况 .....	70
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	71
第十节 公司治理 .....	79
第十一节 公司债券相关情况 .....	86
第十二节 财务报告 .....	87
第十三节 备查文件目录 .....	233

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、美好置业	指	美好置业集团股份有限公司
美好公益基金会	指	湖北美好公益基金会
美好集团	指	美好未来企业管理集团有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
深交所	指	深圳证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
艾巴维	指	艾巴维设备技术有限责任公司（EBAWE Anlagentechnik GmbH）
沃乐特	指	沃乐特设备制造公司（Vollert Anlagenbau GmbH）
美好装配	指	美好建筑装配科技有限公司
美好生活	指	美好生活投资有限公司
美好新城	指	武汉美好新城建设发展有限公司
美亿农业	指	湖北美亿农业发展有限公司
“双水双绿”模式	指	“绿色水稻、绿色水产品”综合种养殖
房屋智造	指	以叠合剪力墙技术体系为核心，以智能化工厂为主体，以工业化、数字化方式实现可拎包入住房屋的规模化智能建造。与投资商开展 SEPC 代开发业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业务。
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling）
EPC	指	为客户提供规划设计、PC 专项设计、装配式建筑施工、PC 构件及部品生产安装、装配式装修施工、拎包入住交付等系列服务。（Engineering Procurement Construction）
SEPC	指	为客户提供投资服务、项目运营管理服务、营销管理服务、EPC 业务服务、物业服务等全周期服务。（Service Engineering Procurement Construction）
PC	指	预制混凝土构件（Precast Concrete）
A 级装配式建筑	指	根据国标《装配式建筑评价标准》GB/T 51129-2017 对装配式建筑等级的规定：当评价项目满足装配式建筑评价要求，且主体结构竖向构件中预制部品部件的应用比例不低于 35% 时，可进行装配式建筑等级评价。装配率为 60%~75%，评价为 A 级装配式建筑。

## 第二节公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	美好置业	股票代码	000667
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	美好置业集团股份有限公司		
公司的中文简称	美好置业		
公司的外文名称	Myhome Real Estate Development Group CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	MYHOME		
注册地址	云南省昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室		
注册地址的邮政编码	650051		
办公地址	湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼		
办公地址的邮政编码	430050		
公司网址	<a href="http://www.000667.com">http://www.000667.com</a>		
电子信箱	IR@000667.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯嫻	张达力
联系地址	湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼	
电话	027-87838669	
传真	027-87836606	
电子信箱	IR@000667.com	

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
公司年度报告备置地点	董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码/统一社会信用代码	9153000021665904XL
公司上市以来主营业务的变化情况	1997 年 12 月 15 日，经营范围增加“实业投资，资产管理，股权、产权的投资转让”； 2002 年 11 月 28 日，经营范围增加“房屋租赁业务”； 2005 年 3 月 17 日，取消经营范围中的“运输业、仓储业”事项； 2011 年 9 月 20 日，注销经营范围中的“国内贸易（除专项规定）”项目。
历次控股股东的变更情况	1996 年至 2002 年，公司控股股东为昆明市五华区国有资产管理局； 2002 年 4 月 29 日至今，公司控股股东为美好未来企业管理集团有限公司。
报告期内注册变更情况	根据 2019 年第一次临时股东大会决议，公司于 2020 年 1 月 13 日完成工商登记备案，将原注册地址“云南省昆明市盘龙区穿金路 205 号霖岚广场 B 座 1506 室”变更为“云南省昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室”。 根据 2020 年第一次临时股东大会及第九届董事会第一次会议决议，公司于 2020 年 5 月 28 日完成工商登记备案，公司法定代表人由“汤国强”变更为“刘道明”。

#### 五、其他有关资料

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦 2-9 层
签字会计师姓名	杨漫辉、邹俭

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：不适用。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：不适用。

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据：否

项 目	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	4,206,713,612.38	3,659,484,107.58	14.95%	2,520,434,843.35
归属于上市公司股东的净利润（元）	94,698,263.41	66,886,561.83	41.58%	248,814,083.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-460,496,854.28	60,511,274.00	-861.01%	241,791,617.76
经营活动产生的现金流量净额（元）	73,810,657.13	374,255,784.97	-80.28%	710,123,351.49
基本每股收益（元/股）	0.0384	0.0268	43.28%	0.0974
稀释每股收益（元/股）	0.0384	0.0268	43.28%	0.0974
加权平均净资产收益率	1.32%	0.94%	0.38%	3.51%
项 目	2020 年末	2019 年末	本年比上年增减	2018 年末
总资产（元）	28,314,202,162.61	27,521,265,712.29	2.88%	23,089,601,298.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,221,654,306.44	7,079,635,463.11	2.01%	7,187,602,406.10

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性：否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值：是

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入（元）	4,206,713,612.38	3,659,484,107.58	
营业收入扣除金额（元）	66,900,428.43	133,257,534.45	
营业收入扣除后金额（元）	4,139,813,183.95	3,526,226,573.13	

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,466,988,633
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.0384

是否存在公司债：否。

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

1、公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明：不适用。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	66,896,695.15	1,867,543,602.09	250,819,618.96	2,021,453,696.18
归属于上市公司股东的净利润	-91,314,678.96	125,930,463.54	-177,833,369.50	237,915,848.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-94,219,879.52	117,325,961.32	-169,962,374.85	-313,640,561.23
经营活动产生的现金流量净额	-608,583,682.93	388,474,100.57	286,175,622.86	7,744,616.63

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异：否

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

非经常性损益项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益	805,493,416.27	-389,336.10	14,454,199.78	
计入当期损益的政府补助	5,174,411.80	5,072,738.92	859,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	47,336,899.13	27,498,590.35	23,676,847.85	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允	-190,085,549.34	-11,282,469.87		



价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-85,742,541.68	-17,898,691.56	-24,601,597.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	5,604,177.85		
减：所得税影响额	4,175,471.09	2,842,789.13	-813,895.78	
少数股东权益影响额（税后）	22,806,047.40	-613,067.37	8,179,880.48	
合计	<b>555,195,117.69</b>	<b>6,375,287.83</b>	<b>7,022,465.51</b>	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因：不适用

## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主要从事房地产开发、装配式建筑、现代农业业务。

**1、房地产开发业务：**公司拥有房地产开发企业一级资质，所开发的项目分布在武汉、合肥、重庆、西安、芜湖、杭州、嘉兴、江阴、无锡、中山等国内大中型城市，其中武汉为公司业务重点区域。公司产品以刚需及改善性住宅为主。

**2、装配式建筑业务：**公司拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质、市政公用工程施工总承包叁级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质，具有成熟的装配式建筑专项设计、基于BIM平台的设计、建造及供应链管理应用能力。以叠合剪力墙技术体系为核心，以智能化工厂为主体，能够以工业化、数字化方式实现快速、高效、低廉的房屋规模智能建造，为客户提供可拎包入住的房屋。与投资商开展SEPC代开发业务、与开发商开展EPC业务、与建筑商及开发商开展PC构件销售供应业务。报告期内，公司设立在成都金堂、江苏仪征的房屋智造工厂成功试产，与前期投产的武汉江夏、青岛即墨、湖北荆州、安徽合肥、河南新乡、重庆江津、湖南汨罗等共9个工厂一起，为各工厂周边200公里覆盖范围的客户提供一体化房屋智造服务。

**3、现代农业业务：**公司现代农业业务以“虾稻共作、稻鱼综合种养”为主，业务集中在湖北省内。报告期初，公司在湖北省洪湖及监利两市共计经营流转土地8.5万亩，2020年10月根据公司战略调整启动土地退租，逐步向“轻资产”经营模式转型。截止2020年末完成6.4万亩土地退租，剩余2.1万亩流转土地、5个“双水双绿”农业种养殖基地。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期末公司长期股权投资为 16,187.61 万元,年初为 4,467.25 万元,较年初增加 262.36%，主要系本公司根据合作协议对杭州锦云澜天里项目追加投资 11,880 万元所致。

固定资产	本期末公司固定资产为 258,623.53 万元,年初为 225,335.59 万元,较年初增加 14.77%，无重大变化。
无形资产	本期末公司无形资产为 48,740.91 万元,年初为 52,902.24 万元,较年初减少 7.87%，无重大变化。
在建工程	本期末公司在建工程为 122,443.26 万元,年初为 165,141.36 万元,较年初减少 25.86%，主要系生产基地的在建工程转入固定资产所致。
预付款项	本期末公司预付款项为 35,913.11 万元,年初为 98,208.28 万元,较年初减少 63.43%，主要系预付款项本期结算所致。
其他应收款	本期末公司其他应收款为 312,062.03 万元,年初为 215,939.03 万元,较年初增加 44.51%，主要系应收股权转让款增加所致。
长期应收款	本期末公司长期应收款为 111,979.08 万元,年初为 50,926.41 万元,较年初增加 119.88%，主要系应收 PPP 项目工程款增加所致。
其他非流动金融资产	本期末公司其他非流动金融资产为 18,669.45 万元,年初为 51,485.29 万元,较年初减少 63.74%，主要系理财和信托产品期后赎回的部分转入交易性金融资产以及公允价值变动所致。
长期待摊费用	本期末公司长期待摊费用为 6,124.82 万元,年初为 25,392.74 万元,较年初减少 75.88%，主要系农业土地退租，将已投入的农田改造费用一次性计入当期损益所致。
其他非流动资产	本期末公司其他非流动资产为 7,167.52 万元,年初为 30,151.85 万元,较年初减少 76.23%，主要系预付设备款转入在建工程项目所致。

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 三、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，主要包括以下几点：

**1、积极的企业文化：**美好价值观是公司发展的源动力。公司以“美好心灵，美好人生，让更多人生活更美好”为发展使命，以“促社会，宠用户，助伙伴，帮同事，爱家人”为行为准则，积极践行“爱心、奉献、互助、共享”的价值理念，致力于将城乡建设成长者的天堂、儿童的乐园、奋斗者的港湾，为社会、为股东创造价值。2020年，公司启动价值观升级，在坚持“用户第一”、“合作者共赢”的基础上，结合业务发展需要，进一步将“奋斗者为本”、“自我批判”、“坦诚信任”、“创新应变”、“追求卓越”等纳入价值观体系。

**2、明确的业务发展格局：**公司将装配式建筑、房产开发等业务整合为一体化房屋智造业务，形成了以房屋智造为主业，现代农业为辅的发展格局。房屋智造业务，通过一体化业务模式推进房地产业务与装配式建筑业务的融合发展，做“美好房屋智造者”；现代农业业务，

以“虾稻共作”为切入点，探索轻资产运作思路下的联盟发展模式，做“现代农业实践者”。

**3、一体化房屋智造业务模式，让房地产业转型为制造业：**房屋智造业务以叠合剪力墙技术体系为核心，以智能化工厂为主体，以工业化、数字化方式实现可拎包入住房屋的规模化智能建造。与投资商开展 SEPC 代开发业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业务。提升全维客户满意度，加速行业发展，推动产业升级。

**(1) 先进的技术体系：**公司推广的叠合剪力墙技术体系于 2017 年自德国引进，在高装配率施工方面具有领先优势。相较国内目前普遍应用的实心剪力墙技术体系而言，具有整体性好、防水性能优，容错能力强、施工便捷，PC 构件自重轻、易于吊装等特点。为大力推广装配式叠合剪力墙技术，公司联合同济大学、华中科技大学、武汉理工大学、中国建筑标准设计研究院等高校及科研院所积极开展技术研发，已完成和在研课题 60 余项，已累计申报专利 135 项，获得授权 101 项。作为主编单位已发布或在编叠合墙技术标准 10 余部，实现叠合剪力墙结构在 7 度设防烈度区适用高度达 100 米。

**(2) 数字化房屋设计能力：**公司拥有相关业务资质和成熟的基于 BIM 平台的设计、建造及供应链管理应用能力，在全国 15 个核心城市注册设计分院，能够为建筑工程项目提供设计一体化全过程服务。

**(3) 智能化全自动生产线：**公司引进欧洲艾巴维、沃乐特生产线和 BOS、MES 智能中央控制系统，全流程运用整合了 BIM 和供应链管理的 Myhome-YTWO 企业级云平台进行管理。目前公司已在全国各中心城市投资建设 13 座产能大、技术先进、智能化程度高的房屋智造工厂，自动化率接近 100%。13 座工厂的 PC 构件设计年产能合计可达 360 万 m<sup>3</sup>，最大可装配拎包入住的房屋面积 4,800 万 m<sup>2</sup>。

**(4) 装配建设能力：**公司通过全面技能培训、军事化管理，将传统建筑工人转变为产业技能工人，拥有一支作风顽强、技能过硬的自有装配师队伍，可以有效保证现场装配施工的安全性和效率。

**(5) 装配式装修能力：**公司自建研发队伍，同时与装配式装修头部企业开展技术合作，以工业化方式推动装修标准化。通过构建装配式结构实现能力与装配式装修实现能力，推动装配式建筑行业全面发展。

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

**公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：**是，公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号--上市公司从事房地产业务》的披露要求。

#### 1、报告期行业发展回顾

##### (1) 房地产行业

2020 年，面对新冠疫情的挑战，国内经济表现出非凡韧劲。经济维稳措施与流动性宽松的共同作用下，全国土地及商品住宅市场有力复苏，商品住宅销售面积及金额均创新高。

从政策端看，尽管受疫情影响，保增长压力大，中央仍多次强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，“稳地价、稳房价、稳预期”仍是全年房地产政策主轴。特别是进入下半年，房地产金融监管进一步强化，9 月份出台“三条红线”融资监管新规倒逼房企降杠杆，12 月底出台银行贷款集中度管理，从资金监管角度防止资金过渡流入房地产行业，力促市场理性回归，房地产长效机制继续加速建立，为市场长期稳定健康发展奠定更坚实的基础。

从土地端看，2020 年，全国房地产开发投资 14.1 万亿元，同比增长 6.7%，其中，住宅投资 10.4 万亿元，同比增长 7.6%。疫情重振的相关经济政策出台后，全国重点城市成交楼面地价持续走高，9 月发布的“三道红线”对土地市场进行了理性“降温”，土地成交溢价率有所回落，但房企对优势城市、优势区域的土地争夺仍然激烈，长三角、粤港澳大湾区“地王”频出，长三角住宅用地溢价幅度最大，大湾区深圳、东莞等优势城市住宅用地溢价也较多。

从销售端看，据国家统计局和克而瑞数据显示，2020 年，全国商品房销售面积 17.6 亿平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额为 17.4 万亿，同比增长 8.7%。各梯队城市表现进一步分化，一线城市疫情后市场快速回温，新建商品住宅销售面积同比上涨 14.3%，销售价格同比上涨 3.9%。二线部分城市政策收紧后，市场有所降温，新建商品住宅销售面积同比下降 9.8%，销售价格同比上涨 4.0%。三线城市新建商品住宅销售面积同比上涨 3.1%，销售价格同比上涨 3.5%。

## （2）装配式建筑行业

装配式建筑政策方面，2020 年，中央层面持续出台相关政策，推进装配式建筑行业的发展。2020 年 7 月，住建部等 13 部委印发《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》，提出要加快建筑工业化升级，大力发展装配式建筑，推动建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。2020 年 8 月，住建部等 7 部委印发《绿色建筑创建行动方案》，提出要推广装配化建造方式，大力发展装配式建筑，推动装配式装修，打造装配式建筑产业基地，提升建造水平。2020 年 8 月，住建部等 9 部委印发《关于加快新型建筑工业化发展的若干意见（试行）》，提出加强系统化集成设计、优化构件和部品部件生产、推广精益化施工、加快信息技术融合发展、创新组织管理模式、强化科技支撑、加快专业人才培养、开展新型建筑工业化项目评价、加大政策扶持力度，以新型建筑工业化带动建筑业全面转型升级，打造具有国际竞争力的“中国建造”品牌，推动城乡建设绿色发展和高质量发展。

装配式建筑市场方面，2020 年，是“十三五”规划的收官之年，据住建部发布消息，全国新开工装配式建筑共计 6.3 亿 m<sup>2</sup>，较 2019 年增长 50%，占新建建筑面积的比例约为 20.5%，完成了《“十三五”装配式建筑行动方案》确定的到 2020 年达到 15% 以上的工作目标。从结构形式看，新开工装配式混凝土结构建筑 4.3 亿 m<sup>2</sup>，较 2019 年增长 59.3%，占新开工装配式建筑的比例为 68.3%；装配式钢结构建筑 1.9 亿 m<sup>2</sup>，较 2019 年增长 46%，占新开工装配式建筑的比例为 30.2%。

此外，随着政策驱动和市场内生动力的增强，装配式建筑相关产业发展迅速。截至 2020 年，全国共创建国家级装配式建筑产业基地 328 个，省级产业基地 908 个。在装配式建筑产业链中，构件生产、装配化装修成为新的亮点。其中，构件生产产能和产能利用率进一步提高，全年装配化装修面积较 2019 年增长 58.7%。

## （3）现代农业行业

一方面，各级政策利好农业发展。国家层面，2020 年中央一号文件出台一系列政策举措，保障重要农产品有效供给，促进农民持续增收，其中，稳定粮食生产，推广种养结合模式；通过订单农业、入股分红、托管服务等方式，将小农户融入农业产业链；继续调整优化农业结构，加强绿色食品、有机农产品、地理标志农产品认证和管理，打造地方知名农产品品牌，增加优质绿色农产品供给等，为公司以轻资产模式发展指明了方向。湖北省层面，自 2018 年以来，连续推出“双水双绿发展体系”、“虾稻共作、稻渔种养”模式三年行动方案、“虾稻共作稻渔种养”产业规划等政策文件，在政策层面提供了支撑。

另一方面，小龙虾市场、大米市场面临不同挑战。小龙虾市场方面，2020年初发生新冠肺炎疫情，疫情严控阶段正值小龙虾养殖期，导致小龙虾养殖在原材料供应、劳动力供应、生产管理方面遇到多重阻碍，同时，疫情的发生对餐饮行业产生较大冲击，对小龙虾的消费产生了不利影响。大米市场方面，国家统计局数据显示，2019年我国大米实际产量为10,787.1万吨，2020年我国大米实际产量回升至10,983.6万吨。我国大米加工企业多为中小企业，资源综合利用水平差，产能利用率低与产能过剩问题同时存在。大米加工企业“小、散、低”，缺乏具有自主知识产权、自有品牌、具有核心竞争力的大型龙头企业。据智研咨询数据，2018年中国粮油控股大米加工及贸易总销量同比增长29.7%至338.9万吨，作为我国大米加工产业的翘楚，与庞大的市场体量相比，其市场份额依旧不到4%。

## 2、报告期主要项目和工厂所处区域的市场分析

公司房地产业务主要集中在武汉、合肥等新一线城市和长三角地区。

2020年武汉房地产市场先抑后扬，年初在疫情冲击下陷入低谷，此后又在政策支持和诸多房企弃价保量的策略下，实现供应、去化双走高。全年武汉新建商品房成交20.12万套，面积2,214万平方米，分别较2019年下滑17%和16%。其中，新建商品住房成交17.54万套，面积1,961万平米，虽然均为2019年总量的84%，但仍居全国城市住房销售面积第一位。公司深耕武汉多年，2020年以签约备案金额33.68亿元成绩，位列亿房研究中心公布武汉房企销售20强内。

2020年合肥房地产投资开局低迷、随着疫情缓解市场逐步回稳，商品房销售强势反弹，市场投资需求信心显著增强，总体呈现平稳健康发展。全年新建商品住宅销售备案13.53万套，销售备案面积为1,519.01万平方米，比去年同期上升31.30%。公司继2019年开发了网红楼盘美好紫蓬山壹号后，报告期内在合肥市场推出了云谷路壹号项目，再度成为热销楼盘。

2020年，在长三角城市群中，上海人口政策边际放松，杭州、宁波等主要城市常住人口持续增长，区域市场热度不减，供销两端在疫后率先复苏，核心城市带动周边城市普涨。土地市场上，上海地价涨幅达42%，南通、无锡等城住宅土地成交均价同比涨幅在35%以上，土地成交溢价率在20%及以上。销售市场上，上海、杭州、南京均走出2017年调控以来的低点，同比实现持平或小幅增长；区域内，其他中小城市也出现轮动上升势头，公司在嘉兴市开发的锦棠府项目、杭州市临安区开发的美晟府、江阴市开发的美宸雅苑等项目，均实现了清盘或基本清盘。

装配式建筑业务方面，公司在 2018 年投产武汉江夏工厂、青岛即墨工厂等 2 座工厂，2019 年投产河南新乡、湖北荆州、合肥肥东、重庆江津、长沙汨罗等 5 座工厂，在此基础上，2020 年新投产了成都金堂、江苏仪征 2 座工厂。

从装配式建筑市场格局看，2020 年，京津冀、长三角、珠三角等重点推进地区新开工装配式建筑占全国的比重为 54.6%，积极推进地区和鼓励推进地区占 45.4%，重点推进地区所占比重较 2019 年进一步提高。其中，上海市新开工装配式建筑占新建建筑的比重为 91.7%，北京市 40.2%，天津市、江苏省、浙江省、湖南省和海南省均超过 30%。按照 200 公里的服务半径，公司已实现了对全国绝大部分装配式建筑占新建建筑比例 30% 以上城市的覆盖。

从装配式建筑政策导向和市场应用来看，目前各地国标 A 级及以上装配式建筑示范项目较为稀少，尚不能充分发挥示范引领作用。公司以国标 A 级示范项目为业务突破口，依托装配式叠合剪力墙技术体系；运用 BIM-LOD400 的全过程设计，以数字化手段实现建筑、结构、设备管线、装修等多专业一体化集成设计；创新搭建装配式建筑智能建造云管理平台，实现从虚拟建造到实体建造全流程监控与管理；实现项目进度、成本、施工平面、施工方案、质量、安全等方面的数字化、精细化和可视化管理，提高本项目建造的装配效率、质量和管理水平。依托这一体系，后续还可继续向国标 AA 级、AAA 级装配式示范项目进行升级迭代。通过国标 A 级装配式示范项目的打造，一方面解决了各地政府在建筑产业转型升级和装配式建筑示范引领的痛点，另一方面，能够为各地带来的高品质、高性价比的装配式建筑住宅产品，满足用户真实住房需求。

2020 年，公司国标 A 级装配式建筑示范项目先后落地的有合肥美好云谷路壹号、重庆美好天赋、武汉公园壹号、无锡柏翠、黄石半山云庭、重庆美好时光。其中，合肥美好云谷路壹号项目于 2020 年 12 月 18 日首开，通过创新的拎包入住，以全装全配住宅产品获得市场充分认可，目前住宅部分已基本完成去化。

### 3、报告期管理层的经营与管理对策

报告期内，公司建立多项举措降低年初新冠疫情对生产经营所造成的不利因素影响，坚持以美好价值观为引领，以战略落地为目标，以“高满意、低成本、快速度、薄利润、大规模、广服务”为经营方针，紧紧围绕“稳经营、强管理、夯基础、建优势”的工作方向，扎实开展各项经营工作。主要做了以下几方面工作：

“稳经营”方面，2020 年 12 月公司分别签订了安徽合肥名流等三家子公司的股权转让协议，上述项目转让的业务实质是公司一级开发业务的具体成果，通过一级土地整理服务或股权转让方式实现投资收益，提升资产流动性和运营效率。“强管理”方面，引进战略咨询机



构打造一体化流程，全面梳理业务流程、审批流程，完善了一体化业务模式的标准制度体系。

“夯基础”方面，开展施工能力提升、产品库建设等多项行动，推出了智能建造试点和畅销项目库 2.0 版。“建优势”方面，继续强化先进的技术体系、智能工厂和一体化的房屋建造模式，推动形成整体解决方案的体系优势，确保公司在装配式建筑行业技术、模式和体系等方面持续领先。

报告期内，公司稳健推进存量房地产业务销售、交付，全年实现房产签约 67.23 亿元，销售面积 58.15 万 m<sup>2</sup>；同时，公司进一步深化对房屋智造一体化业务模式的实践，从年中起，充分发挥公司在装配式叠合剪力墙技术体系上的优势，聚焦打造国标 A 级装配式建筑示范项目。全年获取国标 A 级示范项目 6 个。继控股子公司美好装配于 2020 年 9 月被认定为国家级“装配式建筑产业基地”之后，公司在重庆市江北区开发的“重庆美好天赋项目”于 2021 年 2 月被列为住建部智能建造试点项目之一，这是国家相关业务主管部门对于公司在发展装配式建筑方面所做工作的肯定，进一步增强了公司坚持一体化房屋智造业务，让房地产业转型为制造业的信心。

公司现代农业业务在报告期内受新冠疫情和洪涝灾害影响，生产、销售面临较大挑战。管理层积极应对，通过调整水稻种植品种、洪灾后全力抗灾保苗、及时排涝抢种、翻秋补种等一系列措施，保障水稻生产和小龙虾养殖。其中，监利分公司水稻亩均产量由 2019 年的 464 斤/亩增长至 873 斤/亩。同时，公司通过广泛开展内外部调研，基于内外部环境研判，于 2020 年末对现代农业业务进行战略调整，将大部分租赁土地进行了退租，调整后农业板块将由大规模种养下的自主经营模式转向轻资产运营发展模式，努力提升技术研发、生产服务、品牌营销三个关键环节的价值创造水平。

#### 4、公司装配式建筑业务项目情况

##### (1) 未完工项目情况

区域	未完工项目数量 (个)	项目合同金额 (万元)	累计确认收入 (万元)	未完工部分金额 (万元)
武汉	9	244,827	87,965	148,945
合肥	2	74,542	12,517	60,898
苏州	2	33,233	6,085	26,600
青岛	4	15,900	9,788	5,231
济南	3	28,251	11,918	15,260
荆州	1	9,058	666	8,332
<b>合 计</b>	<b>21</b>	<b>405,811</b>	<b>128,939</b>	<b>265,266</b>

## (2) 主要项目进展情况

城市公司	项目名称	项目性质	项目合同金额(万元)	业务模式	开工日期	工期(天)	完工百分比	本期确认收入(万元)	累计确认收入(万元)	回款情况(万元)	应收账款余额(万元)
武汉	新滩 美好未来新城	内部	27,956	施工总承包	2019年4月	864	50%	7,349	12,923	2,524	3
	武汉“长江首玺”K1K2地块项目	内部	47,917	施工总承包	2018年8月	855	86%	11,926	28,168	7,789	230
	武汉“长江首玺”K3地块项目	内部	74,806	施工总承包	2017年3月	1153	100%	4,923	68,629	39,672	4,282
	美好 洪湖新滩还建房项目	外部	63,250	施工总承包	2019年7月	683	57%	14,648	33,358	19,700	3,000
	九坤·五环璟城项目	外部	7,018	装配式专项分包	2019年11月	532	50%	1,763	3,243	1,279	1,158
	蕲春县第六实验小学新建校园项目设计施工(EPC)总承包	外部	7,854	EPC	2019年11月	315	62%	5,642	4,475	3,410	100
	中粮孔雀城问津二期装配式建筑工程	外部	2,844	装配式专项分包	2019年11月	428	83%	1,757	2,157	570	100
	问津项目地块设计施工总承包工程	内部	81,438	EPC	2020年12月	430	2%	1,726	1,726	-	-
合肥	合肥循环经济示范园入园企业配套商务中心及人才公寓	外部	41,980	施工总承包	2019年9月	720	24%	8,145	9,300	5,848	1,900
	肥西美好云玺项目	内部	32,562	EPC	2020年8月	639	11%	3,217	3,217	150	50
苏州	江阴美宸雅苑项目	内部	6,672	施工总承包	2019年6月	624	86%	1,514	5,282	2,044	-
	无锡美好铂翠项目	内部	26,561	EPC	2020年12月	624	3%	803	803	-	-
青岛	丞才钰泉景苑项目	外部	4,861	施工总承包	2019年6月	669	61%	2,324	2,741	1,267	260
	鲁骐 昱苑三期二标段项目	外部	4,502	施工总承包	2019年7月	730	100%	2,003	4,130	2,073	35
	中仁 澜山悦府项目	外部	9,010	施工总承包	2019年9月	577	75%	5,534	6,166	4,522	255
济南	民生 凤凰城 17 号院二期	外部	7,390	施工总承包	2019年7月	833	71%	3,257	4,827	2,679	797
	民生 天悦府三期(聊城光岳壹号院)	外部	11,450	施工总承包	2019年7月	925	59%	4,413	6,249	2,587	1,349
	冠洲苑北区	外部	9,411	施工总承包	2020年5月	853	10%	842	842	631	-
荆州	碧桂园央玺项目	外部	9,058	装配式专项分包	2019年11月	493	8%	666	666	729	-
合计			476,540					82,452	198,902	97,474	13,519

## 5、公司房地产储备情况

## (1) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
合肥美好云玺项目	安徽省合肥市肥西县云谷路与肥光路交口西南	商住用地	32,352	67,158	招拍挂	100%	26,065	26,065
重庆美好天	重庆市江北区唐家沱组	商住用地	65,922	98,883	招拍挂	100%	50,200	50,200

赋项目	团							
武汉公园壹号项目	湖北省武汉市新洲区邾城街	住宅用地	58,252	151,456	招拍挂	100%	35,595	35,595
无锡美好铂翠项目	江苏省无锡市梁溪区崇安板块（京东广场旁）	商住用地	13,682	36,703	招拍挂	70%	42,500	37,194
黄石半山云廷项目	湖北省黄石市西塞山区湖滨路与沿湖路交汇处	商住用地	46,517	95,356	招拍挂	100%	22,328	22,328
重庆美好时光项目	重庆市巴南区李家沱组团	商住用地	79,883	119,825	招拍挂	100%	49,308	49,308
合 计			<b>296,608</b>	<b>569,381</b>			<b>225,996</b>	<b>220,690</b>

## 2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
重庆美好天赋项目	6.59	9.89	9.89
黄石半山云廷项目	4.65	9.54	9.54
重庆美好时光项目	7.99	11.98	11.98
洪湖新滩项目（武汉）	39.69	47.63	47.63
武汉新潮项目	5.45	20.2	14.39
罗浮山项目（深圳）	18.47	16.4	12.3
六里桥项目（北京）	1.5	6	6
总计	<b>84.34</b>	<b>121.64</b>	<b>111.73</b>

## 6、报告期主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
广东	中山“美好公馆”	广东省中山市温泉路中山温泉宾馆旁	住宅	100%	2018.07	在建	44%	41,250	56,549	-	-	83,700	36,711
重庆	重庆“名流印象”	重庆市北碚区两江新区轻轨 6 号线蔡家站	住宅、商业	100%	2014.05	竣工	100%	170,000	367,602	16,800	461,555	270,000	257,034
安徽	芜湖“美好锦城”	安徽省芜湖市芜湖县罗福湖路	住宅、商业	100%	2017.10	在建	64%	54,173	107,964	59,007	59,007	70,000	44,727
	芜湖“美好首玺”	安徽省芜湖市弋江区安徽机电职业技术学院东门对面	住宅、商业	100%	2018.09	在建	67%	108,628	235,176	-	-	290,000	196,019
	合肥“美好云玺”	安徽省合肥市肥西县云谷路与肥光路交口西南	住宅、商业	100%	2020.08	在建	57%	32,352	67,159	-	-	59,187	36,584
湖北	武汉“美好名流汇”	湖北省武汉市硚口区解放大道 48-8 号	住宅、商业	100%	2015.06	在建	85%	64,700	221,231	-	69,606	278,700	236,561
	武汉“香域花镜”	湖北省武汉市硚口区古田二路与城华路交叉口	住宅、商业	100%	2016.12	在建	80%	74,781	343,937	-	137,201	323,100	257,202
	武汉“长江首玺”	湖北省武汉市洪山区丽水路	住宅、商业	100%	2017.03	在建	49%	161,972	566,158	380,612	380,612	648,800	352,628
	武汉“长江院子”	湖北省荆州市洪湖市武汉经济技术开发区新滩合作区 103 省道	住宅	100%	2019.04	在建	33%	124,900	126,063	-	-	73,100	41,464

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	武汉“公园壹号”	湖北省武汉市新洲区邾城街	住宅、商业	100%	2020.12	在建	31%	58,252	151,456	-	-	127,164	40,550
陕西	西安“美好时光”	陕西省西安市曲江新区五典坡路 1515 号	住宅、商业	100%	2016.07	在建	81%	110,350	328,624	3,012	186,125	289,900	234,306
浙江	嘉兴“秋月朗庭”	浙江省嘉兴市秀洲区闻川路 301 号	住宅	100%	2018.10	在建	93%	18,300	36,613	-	-	40,829	38,036
	临安“美晟府”	浙江省杭州市临安区吴越街 60 号	住宅、商业	100%	2018.10	在建	85%	23,800	52,437	-	-	90,679	77,260
江苏	江阴“美宸雅苑”	江苏省无锡市江阴市云新东路华诚悦府旁	住宅	99%	2019.06	在建	59%	15,600	24,790	-	-	27,289	19,307
	无锡“美好铂翠”	江苏省无锡市梁溪区崇安板块（京东广场旁）	住宅、商业	70%	2020.12	在建	53%	13,682	36,703	-	-	85,623	54,076
合 计								<b>1,072,740</b>	<b>2,722,462</b>	<b>459,431</b>	<b>1,294,106</b>	<b>2,758,071</b>	<b>1,922,465</b>

## 7、报告期主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
湖北	武汉“美好名流汇”	湖北省武汉市硚口区解放大道 48-8 号	住宅、商业	100%	221,231	219,122	177,091	17,648	31,316	65,219	144	37
	武汉“香域花镜”	湖北省武汉市硚口区古田二路与城华路交叉口	住宅、商业	100%	343,937	338,349	317,416	105,598	143,834	116,769	680	692
	武汉“长江首玺”	湖北省武汉市洪山区丽水路	住宅、商业	100%	566,158	555,281	376,021	124,231	165,293	247,226	247,226	281,657

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	武汉“长江院子”	湖北省荆州市洪湖市武汉经济技术开发区新滩合作区 103 省道	住宅	100%	126,063	125,546	11,409	10,984	9,418	-	-	-
重庆	重庆“名流印象”	重庆市北碚区两江新区轻轨 6 号线蔡家站	住宅、商业	100%	367,602	366,510	397,708	5,267	880	392,258	17,583	14,113
陕西	西安“美好时光”	陕西省西安市曲江新区五典坡路 1515 号	住宅、商业	100%	328,624	318,764	319,605	26,515	30,887	151,187	6,052	5,231
安徽	芜湖“美好锦城”	安徽省芜湖市芜湖县罗福湖路	住宅、商业	100%	107,964	106,412	104,239	29,201	16,441	55,297	55,297	28,478
	合肥“美好云玺”	安徽省合肥市肥西县云谷路与肥光路交口西南	住宅、商业	100%	67,159	66,163	28,430	28,430	40,001	-	-	-
	芜湖“美好首玺”	安徽省芜湖市弋江区安徽机电职业技术学院东门对面	住宅、商业	100%	235,176	234,048	108,332	76,191	94,961	-	-	-
浙江	嘉兴“秋月朗庭”	浙江省嘉兴市秀洲区闻川路 301 号	住宅	100%	36,613	35,713	32,729	22,338	21,944	-	-	-
	临安“美晟府”	浙江省杭州市临安区吴越街 60 号	住宅、商业	100%	52,437	51,018	33,235	25,571	40,964	-	-	-
江苏	江阴“美宸雅苑”	江苏省无锡市江阴市云新东路华诚悦府旁	住宅	99%	24,790	24,068	21,768	6,522	7,613	-	-	-
广东	中山“美好公馆”	广东省中山市温泉路中山温泉宾馆旁	住宅	100%	56,549	55,776	9,442	8,388	8,596	-	-	-
合 计					<b>2,534,303</b>	<b>2,496,770</b>	<b>1,937,425</b>	<b>486,884</b>	<b>612,148</b>	<b>1,027,956</b>	<b>326,982</b>	<b>330,208</b>

## 8、报告期主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
东莞名流印象	东莞	社区商业	100%	1,462.06	1,462.06	100%

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
惠州名流印象	惠州	商业	100%	2,331.05	2,331.05	100%
沈阳名流印象	沈阳	商业	100%	2,033.71	2,033.71	100%
沈阳名流嘉园	沈阳	商业	100%	3,659.00	3,659.00	100%
芜湖名流印象	芜湖	商业	100%	104,175.00	84,532.55	81%
名流人和天地	武汉	商业	100%	19,367.40	16,890.77	87%
美好名流汇	武汉	商业	100%	16,580.52	15,669.50	95%
<b>合 计</b>				<b>149,608.74</b>	<b>126,578.64</b>	<b>85%</b>

### 9、报告期土地一级开发情况

报告期内，公司没有土地一级开发收入情况。

### 10、报告期公司融资情况

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	324,931	5%-10%	-	88,000	20,856	216,075
票据	33,090	2%-10%	33,090	-	-	-
债券	100,000	7.20%	-	-	100,000	-
非银行类贷款	234,154	10.5%-14%	20,000	162,154	52,000	-
信托融资	-	-	-	-	-	-
基金融资	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>692,175</b>	<b>-</b>	<b>53,090</b>	<b>250,154</b>	<b>172,856</b>	<b>216,075</b>

## 11、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保情况

报告期内公司向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保，截至报告期末尚存在阶段性担保责任的担保余额 291,607 万元。报告期内无已承担担保责任且涉及金额占上市公司最近一期经审计净利润 10% 以上的情况。

## 12、董监高与上市公司共同投资情况

公司 2018 年第二次临时股东大会、2017 年年度股东大会分别于 2018 年 3 月 28 日和 5 月 14 日审议通过《项目跟投管理办法》、《城市土地开发项目跟投管理办法》，将项目经营成果与跟投员工个人收益直接挂钩，实现共创事业、共担风险、共享收益，不设本金保障和收益保证机制。经公司第八届董事会第十三次会议及第八届监事会第四次会议审议批准，公司董事及高级管理人员（包括现任及新选举或聘任）根据相关管理办法参与项目跟投的总金额不超过 3,000 万元（在上述额度内，资金可滚动使用）。依据上述决议，2018 年度内公司分别对芜湖锦城项目、中山红塘美好公馆项目启动项目跟投机制，部分董事及高级管理人员作为必须跟投人员在董事会批准的额度范围内参与了上述项目跟投。

2020 年 1 月，鉴于芜湖锦城项目累计经营性现金流于 2019 年 11 月回正，根据《项目跟投管理办法》的相关规定，已达到首个利润分配节点，故公司按照项目动态利润的 30% 进行了首次利润分配，向跟投人员分配收益共计 160.7 万元。

2020 年 5 月，鉴于公司组织架构调整及项目管理人员更换，经公司总裁办公会审议，决定中止现有跟投项目，且暂时不再安排新的跟投项目，故公司将两个跟投项目本金全部予以退回。目前项目跟投人员已全部办理退投，具体情况如下：

项目名称	投资主体	投资金额（万元）		股权比例	占资金峰值比例	累计收益	退出情况	实际投资金额与收益分配金额的匹配性
		认缴金额	实缴金额					
芜湖锦城项目	美好置业集团股份有限公司	3,663.09	3,663.09	87.36%	26.21%	-	-	-
	武汉美众置业合伙企业(有限合伙)	278.31	83.45	6.64%	1.99%	84.48	中止退出	是
	芜湖美众置业合伙企业(有限合伙)	251.6	77.2	6.00%	1.80%	76.22	中止退出	是
中山红塘美好公馆项目	美好置业集团股份有限公司	10,762.64	10,762.64	88.93%	26.68%	-	-	-
	武汉美众置业合伙企业(有限合伙)	786.76	233.47	6.50%	1.95%	-	中止退出	-
	中山市美远企业管理服务合伙企业（有限合伙）	552.6	169.2	4.57%	1.37%	-	中止退出	-



## 二、主营业务分析

### 1、概述

2020 年 1-12 月，公司实现营业收入 4,206,713,612.38 元,发生营业成本 3,363,909,947.93 元，期间费用 1,345,512,179.17 元，产生经营性现金净流量 73,810,657.13 元，实现归属于公司股东的净利润 94,698,263.41 元。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,206,713,612.38	100%	3,659,484,107.58	100%	14.95%
分行业					
房地产	3,355,168,342.91	79.76%	3,072,935,099.71	83.97%	9.18%
PPP 项目	111,387,989.05	2.65%	142,601,991.87	3.90%	-21.89%
现代农业	49,845,378.02	1.18%	43,675,874.52	1.19%	14.13%
设计、施工、混凝土 预制构件及总承包	623,411,473.97	14.82%	267,013,607.03	7.30%	133.48%
其他业务	66,900,428.43	1.59%	133,257,534.45	3.64%	-49.80%
分产品					
房地产	3,355,168,342.91	79.76%	3,072,935,099.71	83.97%	9.18%
PPP 项目	111,387,989.05	2.65%	142,601,991.87	3.90%	-21.89%
现代农业	49,845,378.02	1.18%	43,675,874.52	1.19%	14.13%
设计、施工、混凝土 预制构件及总承包	623,411,473.97	14.82%	267,013,607.03	7.30%	133.48%
其他业务	66,900,428.43	1.59%	133,257,534.45	3.64%	-49.80%
分地区					
湖北	3,327,326,781.94	79.10%	1,844,495,982.76	50.40%	80.39%
安徽	394,067,252.83	9.37%	43,514,362.75	1.19%	805.60%
山东	233,782,424.48	5.56%	65,308,982.97	1.78%	257.96%
重庆	145,141,690.99	3.45%	874,195,710.91	23.89%	-83.40%
陕西	52,313,042.56	1.24%	645,174,974.09	17.63%	-91.89%

辽宁	31,046,868.04	0.74%	142,463,251.81	3.89%	-78.21%
广东	11,493,523.82	0.27%	44,133,572.93	1.21%	-73.96%
其他	11,542,027.72	0.27%	197,269.36	0.01%	5750.90%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	3,355,168,342.91	2,439,989,743.77	27.28%	9.18%	18.34%	-5.63%
PPP 项目	111,387,989.05	2,635,714.91	97.63%	-21.89%	45.88%	-1.10%
现代农业	49,845,378.02	207,712,460.56	-316.71%	14.13%	51.10%	-101.96%
设计、施工、混凝土预制构件及总承包	623,411,473.97	658,636,539.73	-5.65%	133.48%	144.35%	-4.70%
其他业务	66,900,428.43	54,935,488.96	17.88%	-49.80%	-32.97%	-20.61%
分产品						
房地产	3,355,168,342.91	2,439,989,743.77	27.28%	9.18%	18.34%	-5.63%
PPP 项目	111,387,989.05	2,635,714.91	97.63%	-21.89%	45.88%	-1.10%
现代农业	49,845,378.02	207,712,460.56	-316.71%	14.13%	51.10%	-101.96%
设计、施工、混凝土预制构件及总承包	623,411,473.97	658,636,539.73	-5.65%	133.48%	144.35%	-4.70%
其他业务	66,900,428.43	54,935,488.96	17.88%	-49.80%	-32.97%	-20.61%
分地区						
湖北	3,327,326,781.94	2,543,285,082.42	23.56%	80.39%	98.33%	-2.51%
安徽	394,067,252.83	398,088,998.66	-1.02%	805.60%	1461.17%	25.60%
山东	233,782,424.48	237,387,509.07	-1.54%	257.96%	229.50%	8.77%
重庆	145,141,690.99	113,332,137.16	21.92%	-83.40%	-78.28%	-18.39%
陕西	52,313,042.56	23,917,039.75	54.28%	-91.89%	-94.74%	24.80%
辽宁	31,046,868.04	25,638,704.79	17.42%	-78.21%	-68.86%	-24.79%
广东	11,493,523.82	10,552,940.08	8.18%	-73.96%	-66.41%	-20.62%
其他	11,542,027.72	11,707,536.00	-1.43%	5750.90%	3682.51%	55.47%

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入：是

行业分类	项目	单位	2020 年度	2019 年度	同比增减
房地产	销售量	万m <sup>2</sup>	58.15	58.15	0.00%
	生产量	万m <sup>2</sup>	52.06	75.78	-31.30%
	库存量	万m <sup>2</sup>	42.85	48.94	-12.44%

本期生产量变动主要原因：受疫情影响，工程进度有所减缓，导致本期供货量较上年减少。

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况：不适用

## (5) 营业成本构成

行业分类：

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	2,439,989,743.77	72.53%	2,061,878,460.88	80.77%	18.34%
PPP 项目	PPP 项目	2,635,714.91	0.08%	1,806,800.58	0.07%	45.88%
现代农业	现代农业	207,712,460.56	6.17%	137,470,095.14	5.39%	51.10%
设计、施工、混凝土预制构件及总承包	设计、施工、混凝土预制构件及总承包	658,636,539.73	19.58%	269,546,945.26	10.56%	144.35%
其他业务	其他业务	54,935,488.96	1.63%	81,956,095.15	3.21%	-32.97%

产品分类:

单位: 元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	2,439,989,743.77	72.53%	2,061,878,460.88	80.77%	18.34%
PPP 项目	PPP 项目	2,635,714.91	0.08%	1,806,800.58	0.07%	45.88%
现代农业	现代农业	207,712,460.56	6.17%	137,470,095.14	5.39%	51.10%
设计、施工、混凝土预制构件及总承包	设计、施工、混凝土预制构件及总承包	658,636,539.73	19.58%	269,546,945.26	10.56%	144.35%
其他业务	其他业务	54,935,488.96	1.63%	81,956,095.15	3.21%	-32.97%

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

公司本年度处置子公司安徽东磁投资有限公司 100% 股权, 该公司不再纳入合并报表范围, 该公司本期产生净利润-3,136.53 万元, 上年同期产生净利润-400.40 万元; 处置子公司合肥名流置业有限公司 100% 股权, 该公司不再纳入合并报表范围, 该公司本期产生净利润-168.78 万元, 上年同期产生净利润-635.72 万元; 处置子公司东莞市塘厦宝光度假娱乐有限公司 100% 股权, 该公司不再纳入合并报表范围, 该公司本期产生净利润-6.40 万元, 上年同期未产生利润。

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况: 不适用

## (8) 主要项目和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	3,314,508,085.13
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	78.78%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大项目资料

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例
1	武汉“长江首玺”	2,816,573,777.06	66.95%
2	芜湖“美好锦城”	284,782,810.22	6.77%

3	重庆“名流印象”	141,134,442.41	3.35%
4	西安“美好时光”	52,313,042.56	1.24%
5	沈阳“奉玺臺”	19,704,012.88	0.47%
合计	--	3,314,508,085.13	78.78%

### 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,279,579,261.87
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	38.48%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

### 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑第三工程局有限公司	898,905,009.14	27.03%
2	苏美达国际技术贸易有限公司	217,303,433.40	6.53%
3	中国建筑第二工程局有限公司	50,000,000.00	1.50%
4	河南卫华重型机械股份有限公司	50,642,242.00	1.52%
5	中国一冶集团有限公司	62,728,577.33	1.89%
合计	--	1,279,579,261.87	38.48%

## 3、费用

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	237,262,580.62	260,578,645.54	-8.95%	无重大变动。
管理费用	877,506,643.82	650,936,192.58	34.81%	主要系本期确认农业退地损失所致。
财务费用	223,554,604.76	56,378,174.28	296.53%	主要系本期费用化利息支出增加所致。
研发费用	7,188,349.97	25,917,436.73	-72.26%	主要系本期装配式建筑研发投入减少所致。

## 4、研发投入

### 公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	96	183	-47.54%

研发人员数量占比	4.83%	7.53%	减少 2.7 个百分点
研发投入金额（元）	7,188,349.97	25,917,436.73	-72.26%
研发投入占营业收入比例	0.17%	0.71%	-0.54%
研发投入资本化的金额（元）	-	-	-
资本化研发投入占研发投入的比例	-	-	-

本年度研发工作主要针对装配式建筑地方标准和企业标准的制定，以及相关科研课题研究，旨在全面推进各地装配式建筑业务的规范性，打造公司核心竞争优势。截至本报告期末，完成和在研课题 60 余项，累计申报专利 135 项，获得授权 101 项，作为主编单位申报立项编制叠合墙地方技术标准 11 个。

## 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,590,805,410.09	7,430,618,689.50	2.16%
经营活动现金流出小计	7,516,994,752.96	7,056,362,904.53	6.53%
经营活动产生的现金流量净额	73,810,657.13	374,255,784.97	-80.28%
投资活动现金流入小计	1,465,185,744.18	41,673,505.09	3415.87%
投资活动现金流出小计	490,672,515.35	1,628,836,015.96	-69.88%
投资活动产生的现金流量净额	974,513,228.83	-1,587,162,510.87	161.40%
筹资活动现金流入小计	2,519,628,000.00	5,053,247,949.98	-50.14%
筹资活动现金流出小计	3,827,299,879.22	3,373,120,877.12	13.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,307,671,879.22	1,680,127,072.86	-177.83%
现金及现金等价物净增加额	-259,344,590.03	467,224,881.88	-155.51%

报告期内，公司相关数据发生重大变动的的原因：1、“经营活动产生的现金流量净额”较上年同期下降 80.28%，主要系本期采购商品、接受劳务支付的现金增加所致；2、“投资活动产生的现金流量净额”较上年同期增长 161.40%，主要系本期处置子公司收到现金增加所

致；3、“筹资活动产生的现金流量净额”较上年同期下降 177.83%，主要系本期偿还借款和利息金额增加所致。

### 三、非主营业务分析

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	991,909,035.60	563.19%	主要系本期股权转让产生的收益。	否
公允价值变动损益	-190,085,549.34	-107.93%	主要系本期确认其他非流动金融资产公允价值变动损益所致。	否
资产减值	-263,305,385.01	-149.50%	主要系按公司会计政策计提的存货跌价准备。	否
营业外收入	2,379,235.69	1.35%	主要是本期收取罚款、合约违约金。	否
营业外支出	90,808,376.25	51.56%	主要是本期发生的违约金、罚款及滞纳金支出。	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,414,604,543.48	8.53%	2,536,248,264.59	9.21%	-0.68%	无重大变动。
应收账款	89,116,126.26	0.31%	27,488,488.40	0.10%	0.21%	无重大变动。
存货	14,190,306,892.82	50.12%	13,630,378,918.89	49.47%	0.65%	无重大变动。
投资性房地产	669,768,278.36	2.37%	695,863,563.55	2.53%	-0.16%	无重大变动。
长期股权投资	161,876,098.14	0.57%	44,672,470.92	0.16%	0.41%	无重大变动。
固定资产	2,586,235,286.27	9.13%	2,253,355,899.93	8.18%	0.95%	无重大变动。
在建工程	1,224,432,587.11	4.32%	1,651,413,561.35	5.99%	-1.67%	无重大变动。
短期借款	200,855,555.56	0.71%	540,000,000.00	1.96%	-1.25%	无重大变动。
长期借款	2,787,037,048.85	9.84%	4,681,738,253.85	16.99%	-7.15%	无重大变动。
一年内到期的非流动负债	3,586,349,253.65	12.67%	1,291,837,757.93	4.69%	7.98%	无重大变动。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	514,852,910.32	-190,085,549.34						324,767,360.98
2.其他权益工具投资	1,500,000.00							1,500,000.00
金融资产小计	516,352,910.32	-190,085,549.34						326,267,360.98
应收款项融资	651,613.30						348,386.70	1,000,000.00
上述合计	517,004,523.62	-190,085,549.34					348,386.70	327,267,360.98

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	195,656,902.02	汇票保证金、保函保证金、按揭贷款担保保证金、农民工保证金及法院冻结资金等
存货	4,993,002,298.80	借款担保
投资性房地产	402,826,569.77	借款担保
固定资产	913,564,211.56	借款担保
在建工程	91,860,177.74	借款担保
无形资产	189,162,000.48	借款担保
长期应收款	1,115,534,961.39	借款担保
合计	7,901,607,121.76	

## 五、投资状况

## 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
187,486,900	100,000,000	87.49%



## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额(元)	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
杭州美生美置业有限公司	房地产开发与销售	增资	118,800,000	33.00%	自有资金	浙江宝龙星汇企业管理有限公司、嵊州融信房地产开发有限公司	长期	房地产开发与销售	已完成增资	-	-	否	无	无
无锡梁景置业有限公司	房地产开发与销售	收购	68,686,900	70.00%	自有资金	无锡市崇安新城龙亭投资有限公司	长期	房地产开发与销售	已完成收购	-	-	否	无	无
合计	--	--	187,486,900	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

公司报告期不存在募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至 出售日该股 权为上市公 司贡献的净 利润(万元)	出售对公 司的影 响	股权出售为 上市公司贡 献的净利润 占净利润总 额的比例	股权出售 定价原则	是否为关 联交 易	与交易对 方的关 联关系	所涉及的股 权是否已全 部过户	是否按计 划如期实 施,如未按 计划实施, 应当说明 原因及公 司已采取 的措施	披露日期	披露索引
东莞市华堂更新置业有限公司	东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司100%股权	2020年12月31日	16,000	-6.4	贡献净利润5,049.57万元	53.32%	协议定价	否	非关联方	是	是	2020年12月31日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公告编号:2020-52
上海集友广源实业有限公司	安徽东磁投资有限公司100%股权	2020年12月31日	50,800	-3,136.53	贡献净利润25,191.42万元	266.02%	协议定价	否	非关联方	是	是	2020年12月31日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公告编号:2020-53
上海集友广源实业有限公司	合肥名流置业有限公司100%股权	2020年12月31日	80,000	-168.78	贡献净利润63,701.51万元	672.68%	协议定价	否	非关联方	是	是	2020年12月31日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公告编号:2020-53

## 七、主要控股参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉南部新城投资有限公司	子公司	房地产开发与销售	200,000,000.00	5,800,458,028.74	1,059,560,890.96	2,821,173,732.88	290,100,642.56	212,855,293.43
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	房地产开发与销售	50,000,000.00	3,717,308,249.85	233,853,408.83	6,918,663.31	41,150,857.58	30,966,186.61
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	房地产开发与销售	90,000,000.00	3,524,325,158.26	65,110,926.99	4,705,523.62	35,653,176.32	5,687,355.36
美好置业武汉江南有限公司	子公司	房地产开发与销售	20,000,000.00	2,029,833,713.44	765,219,456.49	192,199,665.08	144,950,216.21	107,515,865.69
名流置业武汉江北有限公司	子公司	房地产开发与销售	500,000,000.00	1,646,031,436.57	1,382,996,822.04	4,147.63	-1,311,714.83	-65,186,207.42
陕西名流置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	200,000,000.00	2,531,573,712.06	335,146,066.75	52,313,042.56	29,155,294.14	21,962,738.10
重庆名流置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	200,000,000.00	550,383,785.72	270,319,638.34	141,138,922.41	-8,402,912.99	-19,850,790.95

芜湖美创置业有限公司	孙公司	房地产开发与销售	100,000,000.00	2,658,741,357.77	84,837,404.37	-	7,858,990.65	7,994,190.82
芜湖名流置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	400,000,000.00	766,687,601.39	250,167,336.06	21,254,448.37	-55,812,531.55	-55,829,989.14
芜湖美好置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	41,930,000.00	575,463,235.30	495,367.50	284,782,810.22	-10,552,019.46	-19,871,424.43
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	226,288,600.00	509,681,548.49	301,387,368.10	31,427,820.39	-16,478,005.04	-17,769,629.09
东莞名流置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	310,000,000.00	781,455,229.99	438,113,942.44	15,350,756.54	42,655,691.96	32,163,951.81
杭州美生置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	50,000,000.00	881,010,326.42	-48,504,701.57	-	-75,975,037.24	-75,683,925.24
苏州美生美置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	50,000,000.00	564,481,973.06	-17,620,274.76	-	-17,377,972.99	-17,377,972.99
湖北美愿置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	40,000,000.00	357,364,050.22	19,101,812.83	-	-11,237,705.44	-11,257,704.54
嘉兴伟涛置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	80,000,000.00	429,358,605.72	44,408,496.69	-	-20,795,353.75	-20,590,353.75
中山市雍陌房地产开发有限公司	孙公司	房地产开发与销售	270,098,600.00	399,417,868.38	212,718,289.43	-	-27,008,235.43	-26,992,674.43
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	建筑施工	200,000,000.00	1,738,978,854.14	378,025,522.07	111,387,989.05	125,102,394.19	92,299,213.76
美亿（洪湖）农业发展有限公司	孙公司	农业养殖与销售	300,000,000.00	930,967,982.26	305,878,214.31	38,962,912.68	238,194,212.20	208,465,692.67
美好建筑装配科技有限公司	子公司	建筑施工	800,000,000.00	6,179,920,248.13	-821,176,802.29	1,064,929,800.86	-1,025,204,194.24	-1,028,877,542.61

## 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
无锡美生美置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
湖北美锦良城置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-37.94 万元
重庆美好绿色建筑工程有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
重庆美南置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-0.03 万元
重庆北天秦企业管理咨询有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
重庆碚家企业管理有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
四川美双置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
重庆美唐置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-448.57 万元
山东金美勤信文旅发展有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
四川美锦置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
湖北美筑置业有限公司	新设	自设立日起至报告期末产生净利润-29.99 万元
山东智美琴达装配建筑工程有限公司	新设	自设立日起至报告期末未产生净利润
无锡梁景置业有限公司	收购	自收购日起至报告期末产生净利润-224.46 万元
安徽东磁投资有限公司	出售	期初至转让日产生净利润-3,136.53 万元
合肥名流置业有限公司	出售	期初至转让日产生净利润-168.78 万元
东莞市塘厦宝光度假娱乐有限公司	出售	期初至转让日产生净利润-6.40 万元
江阴美生置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
湖南名流装配式建筑有限公司	注销	期初至注销日共产生净利润-0.06 万元
成都市青白江美好智造科技有限公司	注销	期初至注销日共产生净利润-0.02 万元
贵州美好置业有限公司	注销	期初至注销日共产生净利润 12.14 万元
黄冈市美泽置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
武汉美泽地产开发有限公司	注销	期初至注销日未产生利润
武汉临空美鑫置业有限公司	注销	期初至注销日未产生利润

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 1、2020 年度经营计划完成情况回顾

业务板块	2020 年度经营指标	计划	完成情况	完成率
房屋智造业务	总体满意度（分）	80	81	101.25%
	房产签约额（亿元）	75	67.23	89.64%
	EPC 订单额（亿元）	76	40.48	53.26%
	EPC 产值（亿元）	20	13.31	66.53%
	新增土储（万方）	70	56.94	81.34%
现代农业业务	用户满意度（分）	90	90.41	100.46%
	销售回款额（亿元）	0.7	0.52	74.29%

报告期内公司继续围绕房屋智造一体化业务模式进行探索转型，主动压缩 EPC 业务，全年新获取并打造国标 A 级装配式建筑示范项目 6 个，由于项目开发按周期交付，转型成果还未完全体现。同时，公司主要业务区域位于武汉，年初新冠疫情对经营工作影响较大。综合因素导致报告期内房地产业务、EPC 订单额、产值等多项重点计划指标未达预期，也表明公司在计划执行等方面存在不足，相关工作需要进一步提升。

### 2、2021 年度经营计划

根据公司发展战略并结合公司 2020 年度的经营情况，公司制定了 2021 年度经营计划，具体如下：

2021 年度经营指标	计划
总体满意度（分）	80
房产签约额（亿元）	60
SEPC、EPC 订单额（亿元）	80
PC 订单额（亿元）	20

上述经营计划并不代表公司对 2021 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性。该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，提请投资者对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

### 3、2021 年度经营工作重点

2021年度，公司全体员工将继续坚持美好信念、坚定战略信心，敬畏目标、拼搏前行，扎实推进公司战略升级，切实履行企业社会责任，主要做好以下几个方面工作：

#### （1）业务层面

2021年，公司将对房屋智造一体化业务模式作进一步深化发展，由完全独立自主的开发转向与投资商开展 SEPC 代开发业务、与开发商开展 EPC 业务、与建筑商及开发商开展 PC 构件销售供应业务模式，以合作方式协同更多市场主体投身到装配式建筑产业的发展中，充分发挥全自动生产线的成本优势，降低市场上装配式建筑的构件采购成本，推动装配式建筑尽快实现对传统建筑的技术和成本迭代，尽快实现房屋智造业务的整体盈利。重点抓好以下工作：

高满意。建立小业主、政府、供应商、开发商、投资商 5 大满意度管理机制，将满意度作为各个部门工作出发点，以战略合作为抓手，与 5 大群体建立互信互利的利益共同体，实现共同发展。在内部开展合约管理和履约满意度评价，打造主动服务、重信守诺、按标准交付工作成果的组织氛围。

高性价比。持续提升装配施工技术和产品研发能力，围绕国标 AA/AAA 级装配式建筑示范项目优化施工成本，打造畅销项目库，形成高度标准化的模数化设计体系，提高房屋建造过程的智能化、信息化水平；开展多档次、多类型全装修产品研发，为小业主提供高性价比的拎包入住产品。

高周转。在坚定不移的获取国标 A 级装配式建筑示范项目的前提下，广泛寻找投资商、开发商开展 SEPC、EPC 合作，向“轻资产、重服务”转变。完善从示范城市获取到项目交付的全景计划模板，夯实各节点前置条件和完成标准，以全景计划统领各业务部门工作；积极推动方案设计、营销蓄客等工作前置，探索报批报建绿色通道落地方案，为项目开发提速；建立“纵到底、横到边”的大运营体系，强化计划管理，管过程、要结果，推行即时奖惩，实现雷厉风行、赏罚分明的高效运营，以扎实“内功”为合作伙伴提供房屋智造一体化服务。

#### （2）管理层面

建立美好同行者、奋斗者、合伙人三个同心圆的事业共同体，完善奋斗者成就共享机制、合伙人股权激励计划；推动企业文化升级，通过价值观宣导、价值观与制度建设、经营管理相结合的方式，将价值观内化为全体美好人的行为准则；大力开展人才引进，匹配 SEPC、EPC、PC 构件销售等业务发展；重视流程型组织建设，常态化开展流程优化诊断，以流程定

义组织；推动权责下放，充分释放城市公司和项目一线管理能动性，让一线决定炮火。

## 十、公司 2021 年面临的风险和应对措施

### 1. 行业政策风险

2020 年下半年以来，国家对房地产去杠杆的监管政策频发，“三条红线”融资监管新规、银行贷款集中度管理、22 城集中供地等政策颠覆了行业原有的高杠杆模式，对行业产生长期和深远的影响。

应对策略：一是积极响应国家政策趋势，加快由传统房地产商向房屋智造服务商转变，降低自有资金投入，大力发展以国标 A 级装配式建筑示范项目为主体的代开发业务，通过 SEPC、EPC 服务，以优质的服务与投资商、开发商实现合作共赢。二是重启构件销售业务，以大规模、低成本的构件销售，为公司经营提供充足现金流。

### 2. 新业务风险

开发商对装配式建筑尚处于认知阶段，叠合剪力墙技术体系对比套筒灌浆体系的优势还不为人熟知，各地政府支持装配式建筑发展的政策力度差异较大，装配式建筑市场有待培育。

应对策略：一是坚持不懈做好叠合剪力墙技术体系推广，携手科研院所、知名专家，推动叠合剪力墙体系国标、地标修订；二是深耕地方政府，做先行地区装配式建筑政策的宣讲员、推广员，推动各地在装配式建筑面积指标、装配率指标、优惠政策等方面向先行地区看齐靠拢；三是大力打造国标 A 级装配式建筑示范项目，联合行业伙伴开展合作开发，立足示范项目，展现装配式建筑在节能、环保、质量上的优势。

### 3. 管理风险

公司对组织架构、审批流程的优化还需要不断迭代，对城市公司的授权还不够充分，一线管理团队的经营能力还有待提升。

应对策略：一是加快流程型组织建设，从客户需求出发，全面开展业务流程再造，建立以服务客户、满足客户需求为导向的业务流程；二是理顺一体化业务模式下的内部甲乙双方关系，对城市公司充分赋能授权，推动城市公司自主经营；三是建立能力素质模型，优化完善人才培养和使用体系，提高员工综合素质和业务胜任能力，加强干部队伍建设，落实关键岗位人才梯队建设，做好后备人才尤其是关键岗位的储备。

## 十一、接待调研、沟通、采访等活动情况

## 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年1月8日	公司武汉总部美好广场	电话沟通	机构	Athena Capital Management (台湾东腾创新投资股份有限公司) 总经理王安亚 (Frank Wang)	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于2020年1月10日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年6月11日	公司武汉总部美好广场	电话沟通	机构	天风证券岳恒宇; OceanLink (鸥翎投资) 陈焕臻	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于2020年6月12日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年6月23日	公司武汉总部美好广场	电话沟通	机构	天风证券唐笑、岳恒宇、肖文劲; 中银国际资管张文星; 安信资管李由	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于2020年6月24日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年6月29日	公司武汉总部美好广场	电话沟通	机构	国盛证券夏天、何亚轩、程龙戈、廖文强	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于2020年6月30日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年7月03日	公司合肥房屋智造工厂	实地调研	机构	光大证券孙伟风	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解, 双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于2020年7月6日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表



2020年7月10日	公司武汉总部 美好广场	电话沟通	机构	光大证券电话会议, 参会人员来自光大证券研究所等机构共 42 位投资人	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 7 月 13 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年7月14日	公司武汉总部 美好广场	电话沟通	机构	兴业证券孟杰、王翩翩	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 7 月 15 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年7月15日	公司武汉总部 美好广场	电话沟通	机构	国盛证券电话会议, 参会人员来自国盛证券等机构共 19 位投资人	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 7 月 15 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年7月21日	公司武汉总部 美好广场	电话沟通	机构	申万宏源 曹一凡、黄颖	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 7 月 22 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年7月23日	公司武汉江夏 房屋智造工厂、 武汉长江首玺 项目	实地调研	机构	光大证券孙伟风、武慧东; 光大资管饶于晨; 华创证券王卓星	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解, 双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 7 月 27 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年7月24日	公司武汉江夏 房屋智造工厂、 武汉长江首玺 项目	实地调研	机构	国盛证券夏天、何亚轩、廖文强; 永盈基金王佳音; 源乐晟资产何益臻; 博时基金吴树丰; 中金基金于智伟	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解, 双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 7 月 27 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020年9月2日	公司武汉总部 美好广场	电话沟通	机构	国泰君安韩其成、罗爱梅、陈笑、张铎	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 9 月 4 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表

2020 年 9 月 3 日	公司武汉江夏房屋智造工厂	实地调研	机构	东方证券研究所黄骥、江剑	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解，双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 9 月 4 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020 年 9 月 11 日	公司武汉江夏房屋智造工厂	实地调研	机构	无忧基金陈圣帜；兴证国际王文洲、陈真；Regents Capital 王达利；First Manhattan (First Beijing) 刘一飞	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解，双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 9 月 14 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020 年 9 月 17 日	公司武汉江夏房屋智造工厂	实地调研	机构	华夏久盈郭文峰	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解，双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 9 月 18 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020 年 10 月 15 日	公司武汉江夏房屋智造工厂、武汉长江首玺项目	实地调研	机构	中金公司詹奥博、孔舒；高熵资本钟诚、何金刚	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解，双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 10 月 16 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020 年 10 月 27 日	公司武汉江夏及青岛房屋智造工厂、武汉长江首玺项目	实地调研	机构	天风证券岳恒宇；弈慧资源李辰；睿远基金李一鸣（未参与青岛工厂调研）	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解，双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 10 月 30 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2020 年 11 月 12 日	公司武汉江夏房屋智造工厂、武汉长江首玺项目、美好广场	实地调研	机构	国泰君安黄燕铭、韩其成、陈笑	公司对装配式建筑施工技术、生产设备及工艺流程进行了讲解，双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于 2020 年 11 月 13 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
接待次数				18		
接待机构数量				26		
接待个人数量				0		
接待其他对象数量				0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息				否		

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

**报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：**

公司的现金分红政策符合公司章程的规定及股东大会决议的要求；分红标准和比例明确和清晰；相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。报告期内，公司现金分红政策未进行调整或变更。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内，公司现金分红政策未进行调整或变更。

**公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况**

2018年度：不分配，不转增。

2019年度：不分配，不转增。

2020年度（预案）：不分配，不转增。

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020年	0.00	94,698,263.41	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
2019年	0.00	66,886,561.83	0.00%	174,160,505.37	260.38%	174,160,505.37	260.38%
2018年	0.00	248,814,083.27	0.00%	65,790,731.17	26.44%	65,790,731.17	26.44%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>公司 2018-2020 年度，已实施的现金分红及回购支付的总金额累计达到 23,995.12 万元，占上市公司最近三年实现的年均可分配利润 13,679.96 万元的 175.40%，符合《公司章程》相关规定；公司装配式建筑业务目前处于发展阶段，资本性支出较大；根据于 2021 年 1 月 22 日召开的第九届董事会第七次会议决议，公司将在未来十二个月内以集中竞价交易方式回购公司股份，资金总额不超过（含）人民币 20,000 万元且不低于（含）人民币 10,000 万元，回购股份用于后期实施员工持股计划、股权激励。综合上述原因，为提高公司财务的稳健性，公司拟定 2020 年度不派发现金红利。</p>	<p>将未分配利润滚存至下一年度，用于公司开发项目投入、新业务培育、股份回购。</p>

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划 2020 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用  不适用

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

报告期内，公司根据财政部修订及颁布的会计准则等具体准则进行了相应会计政策变更，具体详见公司分别于 2020 年 4 月 30 日披露于指定媒体的《关于会计政策变更的公告》，公告编号：2020-08。

**七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

详见本报告第十二节财务报告第三小节财务报表附注之“7、合并范围的变更”。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨漫辉、邹俭
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	杨漫辉 2 年、邹俭 3 年

**当期是否改聘会计师事务所**

是  否

**聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况**

适用  不适用

本报告期，根据公司2020年第二次临时股东大会决议，公司聘请中审众环担任财务报告及内部控制的审计机构，费用总额为人民币150万元，其中财务报告审计费用为110万元，内部控制审计费用为40万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
2019年9月,原告武汉市银鸿服饰有限公司提起诉讼,请求判令武汉长源丰泰实业有限公司(简称"长源丰泰")、武汉市硚口区长丰街长丰村城中村改造工作委员会(简称"长丰村城改委")、公司子公司名流置业武汉江北有限公司(简称"武汉江北")共同连带向原告支付经济补偿款并支付违约金;请求判令被告武汉江北、武汉三江宜家拆迁有限公司共同连带向原告赔偿经济损失。	9,680.86	是	武汉市中级人民法院于2019年10月15日开庭审理本案,于2020年5月底做出一审判决。因不服一审判决结果,为维护自身合法权益,武汉江北、长源丰泰及长丰村城中村改工委已于2020年6月17日依法向湖北省高级人民法院提起上诉。目前已开庭审理,尚未判决。	2020年湖北省武汉市中级人民法院作出一审判决([2019]鄂01民初6535号),双方继续履行《长丰村城中村综合改造土地整合协议书》,武汉江北于本判决生效之日起十五日内向银鸿服饰支付经济补偿款及违约金,截止2020年末经济补偿款3,348万元及违约金6,332.86万元,本公司根据一审判决结果确认预计负债6,332.86万元。	不适用	2019年9月10日、2020年6月19日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公告编号:2019-54、2020-31。

### 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。



## 十六、重大关联交易

## 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	采购商品	采购混凝土	合同约定	市场价格	9.24	0.02%	1,000.00	否	按进度付款	9.24	2020/6/6	公告编号: 2020-25
		销售商品	销售农产品	合同约定	市场价格	2.66	0.05%	2.66	否	按进度收款	2.66		
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	接受劳务	物业、销售服务	合同约定	市场价格	4,736.55	97.97%	8,000.00	否	按进度付款	4,736.55	2020/6/6	公告编号: 2020-25
		借款利息	借款利息	合同约定	市场价格	375.33	0.55%	5,500.00	否	按进度付款	375.33	2020/6/6	公告编号: 2020-26
		采购商品	采购商品	合同约定	市场价格	2.09	0.04%	2.09	否	按进度付款	2.09		
		销售商品	销售农产品	合同约定	市场价格	4.70	0.09%	4.70	否	按进度收款	4.70		
湖北美好新材料科技有限公司	实际控制人之女出资的公司	采购商品	采购商品	合同约定	市场价格	1,420.89	2.51%	4,000.00	否	按进度付款	1,420.89	2020/6/6	公告编号: 2020-25
		销售商品	销售农产品	合同约定	市场价格	3.32	0.07%	3.32	否	按进度收款	3.32		
美好未来企业管理集团有限公司	控股股东	采购商品	采购商品	合同约定	市场价格	4.05	0.18%	4.05	否	按进度付款	4.05		
		提供劳务	提供房屋租赁服务	合同约定	市场价格	7.62	0.24%	7.62	否	按进度收款	7.62		
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	销售商品	销售农产品	合同约定	市场价格	0.04	0.00%	0.04	否	按进度收款	0.04		
合计	--	--	--	--	--	6,566.49	--	18,524.48	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用。									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用。									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售发生的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

应收关联方债权：

关联方	关联关系	款项类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	期末余额（万元）
杭州美生美置业有限公司	联营公司	其他应收款	经营	否	12,926.76	-

应付关联方债务：

关联方	关联关系	款项类型	形成原因	期初余额（万元）	期末余额（万元）
杭州美生美置业有限公司	联营公司	其他应付款	经营	-	16,853.57
美好未来企业管理集团有限公司	控股股东	其他应付款	经营	-	4.57
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	其他应付款	经营	10,532.57	-
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	应付账款	经营	851.15	413.61
湖北美好新材料科技有限公司	实际控制人之女出资的公司	应付账款	经营	40.17	951.52
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	应付账款	经营	353.43	110.98
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响			公司正常经营需要		

## 5、其他重大关联交易

### （1）担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注2） 武汉名流地产有限公司 本公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2021年12月31日	否

刘道明				
洪湖市美合置业发展有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	2019年6月6日至2032年5月28日	否
本公司				
刘道明				
博罗名流实业有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	35,000.00	2020年11月10日至2033年11月9日	否
本公司				
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	12,690.00	2019年11月15日至2020年11月14日	是
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	48,000.00	2020年4月22日至2022年4月28日	否
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明	本公司	100,000.00	2018年1月15日至2021年1月15日	否
本公司	湖北美锦良城置业有限公司	20,000.00	2020年10月12日至2021年10月11日	否
湖北美愿置业有限公司				
刘道明				
本公司	武汉南部新城投资有限公司	46,388.18	2019年12月31日至2024年12月31日	否
芜湖名流置业有限公司				
刘道明				
芜湖名流置业有限公司	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2021年6月28日	否
武汉南部新城投资有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
武汉名流地产有限公司	武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016年12月5日至2021年11月17日	否
芜湖名流置业有限公司				
本公司				
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2019年3月12日至2021年6月30日	否
武汉正华利信息工程有限公司				
本公司	杭州美生置业有限公司	35,000.00	2019年2月15日至2022年2月21日	是
本公司	江阴美好盛大置业有限公司	10,000.00	2019年7月26日至2021年12月20日	是
美好建筑装配科技有限公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司(注1)	20,000.00	2018年12月20日至2023年12月15日	否
本公司				

刘道明				
本公司	美好智造（金堂）科技有限公司	1,000.00	2019年12月24日至2020年6月24日	是
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	美好建筑装配科技有限公司（注1）	3,649.68	2020年1月14日至2021年1月20日	否
刘道明				
本公司	重庆美唐置业有限公司	30,000.00	2020年6月18日至2022年8月17日	否
刘道明				
重庆名流置业有限公司				
美好建筑装配科技有限公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司（注1）	27,287.00	2018年12月29日至2023年12月21日	否
重庆名流置业有限公司				
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
本公司				
本公司	湖北美愿置业有限公司、杭州美生置业有限公司	46,368.00	2020年7月15日至2022年7月15日	否
武汉市泰宇商贸有限公司				
湖北美阖置业有限公司				
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司	扬州名流装配智造科技有限公司	3,000.00	2020年6月24日至2023年5月25日	否
冯娴				
本公司	佛山美装装配建筑有限公司（注1）	20,000.00	2019年6月28日至2025年6月27日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	河南美好智造装配式房屋有限公司（注1）	5,000.00	2020年1月18日至2022年12月21日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	美好建筑装配科技有限公司	50,000.00	2018年11月2日至2020年11月2日	是
嘉兴伟涛置业有限公司				
博罗名流实业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司（注1）	30,000.00	2018年6月28日至2023年6月26日	否
本公司				
本公司	武汉美好绿色建筑科技有	5,250.00	2019年4月26日至2020	是

武汉南部新城投资有限公司	限公司		年 4 月 26 日	
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	岳阳市美建装配式建筑有 限公司（注 1）	15,000.00	2020 年 1 月 22 至 2024 年 1 月 21 日	否
美好建筑装配科技有限公司				
美好建筑装配科技有限公司	武汉美好装配智造科技有 限公司（注 1）	23,000.00	2019 年 1 月 2 日至 2023 年 12 月 27 日	否
本公司				
本公司	青岛名流装配建筑科技有 限公司（注 1）	25,000.00	2019 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 6 日	否
刘道明				
本公司	青岛名流装配建筑科技有 限公司	810.59	2020 年 1 月 14 日至 2021 年 5 月 29 日	否
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	嘉兴伟涛置业有限公司	8,000.00	2020 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 15 日	否
本公司	合肥名流置业有限公司（注 3）	63,901.45	2019 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 23 日	否
刘道明				
本公司	芜湖美好置业有限公司	24,900.00	2019 年 5 月 15 日至 2021 年 5 月 15 日	否
芜湖美创置业有限公司				
刘道明				
本公司	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	2019 年 3 月 29 日至 2022 年 6 月 15 日	否
芜湖美好置业有限公司				
刘道明				
本公司	合肥美好置业有限责任公 司	25,640.00	2020 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 21 日	否
本公司	合肥美好智造装配房屋有 限公司（注 1）	18,000.00	2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	合肥美好智造装配房屋有 限公司	1,000.00	2019 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 日	是
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	杭州美生美置业有限公司	26,400.00	2020 年 5 月 29 日至 2023 年 5 月 25 日	否

注 1：美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）同时提供连带责任保证反担保。

注 2：根据《美好置业集团股份有限公司与上海集友广源实业有限公司关于安徽东磁投

资有限公司之股权转让协议书》的约定，本公司承诺于 2021 年 5 月 30 日前解除安徽东磁投资有限公司以其持有的国有土地使用权为子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司提供的抵押担保，截止本报告日，该项抵押担保尚未解除。

注 3：根据《美亿（洪湖）农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司关于合肥名流置业有限公司之股权转让协议书》的约定，本公司于 2020 年 12 月 29 日出售合肥名流置业有限公司 100% 股权。截止本报告日，本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为合肥名流置业有限公司提供的连带责任保证担保尚未解除。

## （2）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
拆入：					
美好生活投资有限公司	4,200,000.00	2019/7/5	2020/1/3	11%	4,200,000.00
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2019/8/23	2020/2/18	11%	5,000,000.00
美好生活投资有限公司	2,460,000.00	2019/7/23	2020/1/17	11%	2,460,000.00
美好生活投资有限公司	11,450,000.00	2019/10/17	2020/4/23	11%	11,450,000.00
美好生活投资有限公司	6,380,000.00	2019/12/6	2020/3/4	11%	6,380,000.00
美好生活投资有限公司	7,720,000.00	2019/12/6	2020/11/27	11%	7,720,000.00
美好生活投资有限公司	6,660,000.00	2019/9/6	2020/3/3	11%	6,660,000.00
美好生活投资有限公司	1,640,000.00	2019/7/12	2020/1/7	11%	1,640,000.00
美好生活投资有限公司	10,640,000.00	2019/9/19	2020/2/18	11%	10,640,000.00
美好生活投资有限公司	6,670,000.00	2019/9/23	2020/4/10	11%	6,670,000.00
美好生活投资有限公司	4,000,000.00	2019/10/25	2020/4/21	11%	4,000,000.00
美好生活投资有限公司	3,340,000.00	2019/11/8	2020/2/5	11%	3,340,000.00
美好生活投资有限公司	6,200,000.00	2019/11/22	2020/5/19	11%	6,200,000.00
美好生活投资有限公司	6,340,000.00	2019/9/20	2020/3/17	11%	6,340,000.00
美好生活投资有限公司	7,200,000.00	2019/12/25	2020/6/22	11%	7,200,000.00
美好生活投资有限公司	8,500,000.00	2019/12/25	2020/12/18	11%	8,500,000.00
美好生活投资有限公司	2,150,000.00	2019/9/12	2020/3/13	11%	2,150,000.00
<b>合计</b>	<b>100,550,000.00</b>				<b>100,550,000.00</b>

本年向美好生活投资有限公司支付利息 375.33 万元。

## （3）其他关联交易

员工跟投公司开发项目：本公司员工设立合伙企业武汉美众置业合伙企业(有限合伙)、芜

湖美众投资合伙企业（有限合伙）向公司开发项目“中山三乡红塘”、“芜湖美好锦城”进行跟投，跟投的投资等具体情况详见第四节第一小节“12、董监高与上市公司共同投资情况”和 2020 年度财务报表附注“8.1.1.1 子公司情况”。

捐赠：本年度公司向美好公益基金会捐赠 360,275.70 元，用于抗击新冠疫情等社会公益活动。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州美生美置业有限公司	2020年6月6日	26,400.00	2020年5月29日	17,461.95	连带责任保证	2020.5.29-2023.5.25	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		26,400.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		26,400.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		26,400.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		17,461.95		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
美好置业集团股份有限公司	2016年10月13日	200,000.00	2016年10月21日	52,000.00	抵押	2016.10.21-2021.6.28	否	是
武汉南部新城投资有限公司	2016年12月8日	80,000.00	2016年12月5日	29,550.00	连带责任保证	2016.12.5-2021.11.17	否	是
美亿（洪湖）农业发展有限公司	2018年12月13日	40,000.00	2018年12月29日	11,000.00	连带责任保证	2018.12.29-2021.12.31	否	是
武汉美好绿色建筑科技有限公司	2018年6月27日	30,000.00	2018年6月28日	21,000.00	连带责任保证	2018.6.28-2023.6.26	否	是
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	2018年12月15日	20,000.00	2018年12月20日	15,000.00	连带责任保证	2018.12.20-2023.12.15	否	是
合肥美好智造装配式房屋有限公司	2018年12月20日	18,000.00	2018年12月27日	14,400.00	连带责任保证	2018.12.27-2023.12.14	否	是
重庆美好智造装配式房屋有限公司	2019年1月10日	28,000.00	2018年12月29日	14,424.76	连带责任保证	2018.12.29-2023.12.21	否	是
武汉美好装配智造科技有限公司	2019年1月10日	23,000.00	2019年1月2日	10,400.00	连带责任保证	2019.1.2-2023.12.27	否	是
青岛名流建筑装配科技有限公司	2019年1月10日	25,000.00	2019年1月7日	22,000.00	连带责任保证	2019.1.7-2024.1.6	否	是
武汉市泰宇商贸有限公司	2019年3月19日	80,000.00	2019年3月12日	40,000.00	连带责任保证	2019.3.12-2021.6.30	否	是



芜湖美创置业有限公司	2019年4月18日	50,000.00	2019年3月29日	37,500.00	连带责任保证	2019.3.29-2021.3.29	否	是
芜湖美好置业有限公司	2019年4月18日	24,900.00	2019年5月15日	13,966.00	连带责任保证	2019.5.15-2021.5.15	否	是
武汉美好新城建设发展有限公司	2019年6月1日	60,000.00	2019年5月30日	55,100.00	连带责任保证	2019.5.30-2032.5.28	否	是
佛山美装装配建筑有限公司	2019年6月27日	20,000.00	2019年6月28日	2,800.00	连带责任保证	2019.6.28-2023.6.27	否	是
合肥名流置业有限公司	2019年7月18日	63,901.45	2019年7月23日	39,487.45	连带责任保证	2019.7.23-2021.7.23	否	是
武汉南部新城投资有限公司	2019年12月28日	46,388.18	2019年12月31日	46,388.18	连带责任保证	2019.12.31-2024.12.31	否	是
青岛名流装配建筑科技有限公司	2019年3月28日	2,000.00	2020年1月14日	810.59	连带责任保证	2020.1.14-2021.5.29	否	是
美好建筑装配科技有限公司	2019年12月14日	6,000.00	2020年1月14日	3,649.68	连带责任保证	2020.1.14-2021.1.20	否	是
嘉兴伟涛置业有限公司	2019年3月28日	8,000.00	2020年1月17日	2,456.29	连带责任保证	2020.1.17-2023.1.15	否	是
河南美好智造装配式房屋有限公司	2019年12月31日	5,000.00	2020年1月18日	4,500.00	连带责任保证	2020.1.18-2022.12.11	否	是
岳阳市美建装配式建筑有限公司	2020年04月17日	15,000.00	2020年1月22日	11,200.00	连带责任保证	2020.1.22-2024.1.21	否	是
武汉美好锦程置业有限公司	2020年04月30日	48,000.00	2020年4月22日	48,000.00	连带责任保证	2020.4.22-2022.4.28	否	是
重庆美唐置业有限公司	2019年3月28日	30,000.00	2020年6月18日	30,000.00	连带责任保证	2020.6.18-2022.8.17	否	是
扬州名流装配智造科技有限公司	2019年3月28日	3,000.00	2020年6月24日	2,900.00	连带责任保证	2020.6.24-2023.5.25	否	是
杭州美生置业有限公司	2020年11月07日	36,368.00	2020年7月15日	24,300.00	连带责任保证	2020.7.15-2022.7.15	否	是
湖北美愿置业有限公司	2020年11月07日	10,000.00	2020年7月15日	10,000.00	连带责任保证	2020.7.15-2022.7.15	否	是
合肥美好置业有限责任公司	2020年10月13日	25,640.00	2020年9月21日	11,000.00	连带责任保证	2020.9.21-2023.9.21	否	是
湖北美锦良城置业有限公司	2020年6月29日	20,000.00	2020年9月24日	20,000.00	连带责任保证	2020.9.24-2021.10.11	否	是
武汉美好新城建设发展有限公司	2020年12月30日	35,000.00	2020年11月10日	9,200.00	连带责任保证	2020.11.10-2033.11.9	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		244,008.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		951,292.98	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		1,053,197.63			报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		603,032.95	
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		270,408.00			报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		977,692.98	

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	1,079,597.63	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	620,494.90
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例	85.92%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	-		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (D)	581,007.45		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	281,354.14		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	620,494.90		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无。		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无。		

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	9,000	9,000	
其他类	自有闲置资金	41,700	41,700	
合计		50,700	50,700	

### 单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√适用 □不适用

单位：万元

受托机构名称 (或受托人姓名)	受托机构(或 受托人)类型	产品类型	金额	资金来 源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确 定方式	参考年 化收益 率	预期 收益 (如有)	报告期 实际损 益金额	报告 期损 益实 际收 回情 况	计 提 减 值 准 备 金 额 (如有)	是 否 经 过 法 定 程 序	未 来 是 否 还 有 委 托 理 财 计 划	事 项 概 述 及 相 关 查 询 索 引 (如有)
长安国际信托 股份有限公司	信托	信托型	9,000	自有闲 置资金	2018年01 月17日	2021年1月 16日	债券、货币市 场工具、证券 投资基金等	现金	7.50%	0	0	0	-9,000.00	是	否	2017年12月31 日,巨潮资讯网 (www.cninfo.co m.cn),公告编 号:2017-70。
北京千为投资 管理有限公司	基金管理人	债券型	7,500	自有闲 置资金	2018年01 月17日	2021年1月 16日	债券、货币市 场工具、证券 投资基金等。	现金	7.50%	0	0	0	-6,340.23	是	否	
北京泰舜资产 管理有限公司	基金管理人	债券型	34,200	自有闲 置资金	2018年01 月04日	2021年1月 3日	债券、货币市 场工具、证券 投资基金等。	现金	7.50%	0	0	0	-2,883.03	是	否	
合计			50,700	--	--	--	--	--	--	0	0	--	-18,223.26	--	--	--

### 委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

本公司认购“千为10号私募投资基金”，本金7,500万元，根据《千为10号私募投资基金第一次清算报告》及期后回款1,159.77万元，计提减值准备6,340.23万元；本公司认购“长安信托—稳健190号债券投资集合资金信托计划”次级受益权9,000万份信托单位，本金9,000万元，根据《长安信托-稳健190号债券投资集合资金信托计划致委托人的函》，其市场流通及兑付均存在不确定性，面临本金亏损风险，计提减值准备9,000万元；子公司武汉南部新城投资有限公司认购“泰舜优选2期私募证券投资基金”本金34,200万元，根据《投资者报告》及期后赎回情况，公允价值31,316.97万元，计提减值准备2,883.03万元。

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、日常经营重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在日常经营重大合同。

## 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

报告期内，公司坚持“爱心、奉献、互助、共享”的美好价值观，依法合规、诚信经营，做“城乡建设服务者”，以“产品零缺陷、服务满意百分百”为目标，大力发展以节能环保的装配式建筑为核心的房屋智造业务，走绿色可持续发展之路。坚持公开、公平、公正原则，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，充分尊重和维护股东特别是中小股东，以及职工、客户、供应商、债权人等其他利益相关者的合法权益，在日常经营活动中重合同、守信用，实现股东、员工、社会等各方面利益的协调平衡，在推动企业发展的同时，积极反哺社会，热心公益事业，积极履行企业公民义务。

面对2020年初突发的新冠疫情，公司联合美好公益基金会，向武汉市红十字协会捐赠消毒物资漂粉精100吨，为一线抗疫人员筑起一道防护墙；子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司向荆州红十字会捐款100万元，用于防控疫情；联合美好公益、春雨医生，开展针对新型冠状病毒肺炎疫情的“免费义诊”服务，呼吸内科、感染科、内分泌与代谢科室的在院医生在线问诊，答疑解惑；为全体员工购买了泰康“爱心保”团体保险，保险责任涵盖因感染新型冠状病毒引起的高残及身故，基本赔付额每人20万元；子公司房屋智造郑州公司向河南新乡红十字会捐款5万元，助力河南省抗疫；组织全体员工共向公益机构捐赠512,191元用于防控疫情，为早日打赢这场防疫阻击战贡献了力量。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

### (1) 精准扶贫规划

公司积极响应国家精准扶贫的号召，落实上市公司社会责任。报告期内公司在湖北洪湖和监利设立的子公司美亿农业以解决“三农”问题为出发点，以“虾稻共作”为切入点，立足农田增产、农民增收、农业增效等难点，发展“双水双绿”生态农业。截止2020年末，公司在洪湖和监利投资总额逾7亿元，拥有美好美虾稻米、美好回忆小龙虾、范米粒三个注册商标品牌。2020年4月20日，美亿农业生产的小龙虾、虾稻米通过湖北省扶贫农产品的认证。

美亿农业围绕“从良种到舌尖，服务农民和老人两类人”的发展愿景，采取“公司+基地+自营体+新型职业农民”的生产管理模式，对基地实施现代公司化管理，确保产品品质可靠。通过土地流转和新型职业农民的技能培训、劳务用工等措施带动当地贫困农户脱贫。

### (2) 年度精准扶贫概要

截至报告期末，美亿农业通过流转农户土地和劳务务工等方式，带动3万余人增收，其中贫困户627户，解决2,000余名新型职业农民的就业，农民人均收入提高2万元，其中支付贫困户土地流转款和用工报酬达450余万元。

### (3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	415.04
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	627
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
其中： 1.1 产业发展脱贫项目类型	——	农林产业扶贫
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	2
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	4,000
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	441
2.转移就业脱贫	——	——
其中： 2.1 职业技能培训投入金额	万元	20
2.2 职业技能培训人数	人次	863
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	76
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——

5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
7.4 帮助贫困残疾人数	人	16
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

#### （4）后续精准扶贫计划

在发展中，公司始终围绕“爱心奉献、互助共享”的企业价值观，在发展中坚持打造“利益共同体”和“事业共同体”，通过技术进步提升农业效益，通过新型职业农民培训帮助传统农民向新型职业农民转变，进而实现带动当地农民致富的发展模式，实现与农民利益共享。

未来，根据公司的发展需要，公司将在业务发展区域持续开展新型职业农民培训，完成传统农民向新型职业农民的转变，并优先吸收参训新型职业农民到公司相关基地参与农业生产，实现业务发展区域农民的就业与致富。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位：否

报告期内，公司坚决贯彻执行党中央、国务院关于加强生态环境保护、坚决打好污染防治攻坚战的重大决策部署，在做好经营工作的同时，认真做好节能减排、环境保护工作。房屋智造主业方面，公司按照国家政策指引，大力发展绿色、低碳的装配式建筑，推广双面叠合剪力墙技术，构件精度更高，最大限度地改善墙体开裂、渗漏等质量通病，提高住宅整体安全等级、防火性和耐久性，减少房地产开发过程能耗，减少建筑垃圾和建筑污水，降低建筑噪音，降低有害气体及粉尘的排放，节约劳动力。实现“五节一环保”，达到节水80%，节能70%，节时70%，节材20%，节地20%，每平米建筑面积约减少5吨建筑垃圾的产生，以实际行动推动行业转型升级。在农业板块方面，公司通过“虾稻共作”的科学生态种养模式，绿色水稻与小龙虾一池共生，实现“源于自然，归于生态”，促进绿色生态农业的发展。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、报告期内公司第八届董事会和监事会任期届满，公司于2020年5月28日召开2020年第一次临时股东大会，会议选举刘道明先生、吕卉女士、何飞先生、刘柳女士、冯娴女士、刘怡祥先生为第九届董事会非独立董事；选举江跃宗先生、唐国平先生、肖明先生为第九届董事会独立董事；选举王耀女士、肖懿恩女士为公司第九届监事会监事。同日召开的公司职工代表大会选举石芸女士出任公司第九届监事会职工代表监事。

换届完成后，第九届董事会第一次会议选举刘道明先生担任公司董事长、吕卉女士担任公司副董事长；第九届监事会第一次会议选举王耀女士担任公司监事会主席。第九届董事会第一次会议聘任何飞先生担任公司总裁，聘任郭君先生、尹沧先生担任公司副总裁，冯娴女士担任公司副总裁兼董事会秘书，刘怡祥先生担任公司财务负责人。

截至报告披露日，郭君先生、何飞先生、尹沧先生分别于2020年9月和2021年3月因个人原因离任。经公司于2021年4月6日召开的第九届董事会第八次会议审议，提名刘南希女士为公司第九届董事会董事候选人，聘任吕卉女士兼任公司总裁，聘任李俊锋先生为公司副总裁。

以上具体内容详见公司于2020年5月29日、2020年9月22日、2021年4月8日在指定媒体上披露的相关公告，公告编号：2020-15、2020-16、2020-17、2020-18、2020-38、2021-24。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	19,674,001	0.80						19,674,001	0.80
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	19,674,001	0.80						19,674,001	0.80
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	19,674,001	0.80						19,674,001	0.80
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,447,314,632	99.20						2,447,314,632	99.20
1、人民币普通股	2,447,314,632	99.20						2,447,314,632	99.20
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,466,988,633	100.00						2,466,988,633	100.00

股份变动的原因： 适用  不适用

股份变动的批准情况： 适用  不适用

股份变动的过户情况： 适用  不适用

股份回购的实施进展情况： 适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况： 适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响： 适用  不适用



公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容： 适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	123,458	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	187,754	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日前上 一月末表决权恢复的 优先股股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
美好未来企业管 理集团有限公司	境内非国有法人	16.17%	398,828,402			398,828,402	质押	140,679,997
东方时尚投资有 限公司	境内非国有法人	4.13%	101,793,200	101,793,200		101,793,200		
中央汇金资产管 理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800			40,101,800		
刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000	-15,240,000		32,000,000	质押	32,000,000
香港中央结算有 限公司	境外法人	1.25%	30,733,712	20,341,201		30,733,712		
于静	境内自然人	1.15%	28,282,700	28,282,700		28,282,700		

中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.14%	28,126,707	-8,303,600		28,126,707		
甘山林	境内自然人	1.07%	26,308,700	26,308,700		26,308,700		
肖军	境内自然人	1.01%	24,944,000	24,944,000		24,944,000		
陈哲英	境内自然人	0.94%	23,247,800	23,247,800		23,247,800		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
美好未来企业管理集团有限公司	398,828,402					人民币普通股		
东方时尚投资有限公司	101,793,200					人民币普通股		
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800					人民币普通股		
刘琼兰	32,000,000					人民币普通股		
香港中央结算有限公司	30,733,712					人民币普通股		
于静	28,282,700					人民币普通股		
中国证券金融股份有限公司	28,126,707					人民币普通股		
甘山林	26,308,700					人民币普通股		
肖军	24,944,000					人民币普通股		
陈哲英	23,247,800					人民币普通股		
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售流通股股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	前十名股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司通过东北证券信用帐户持有 5,500 万股，通过普通帐户持有 34,382.84 万股，合计持有 39,882.84 万股；第二名股东东方时尚投资有限公司通过中信证券信用帐户持有 10,179.32 万股；第六名股东于静通过长城证券信用帐户持有公司股份 2,828.27 万股；第八名股东甘山林通过长城证券信用帐户持有公司股份 2,630.87 万股；第九名股东肖军通过万和证券信用帐户持有公司股份 2,494.40 万股；第十名股东陈哲英通过银河证券信用帐户持有公司股份 2,324.78 万股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
美好未来企业管理集团有限公司	吕卉	1996 年 5 月 14 日	91440300100019593H	高科技产业的开发投资、实业投资、投资管理、信息咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更： 适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

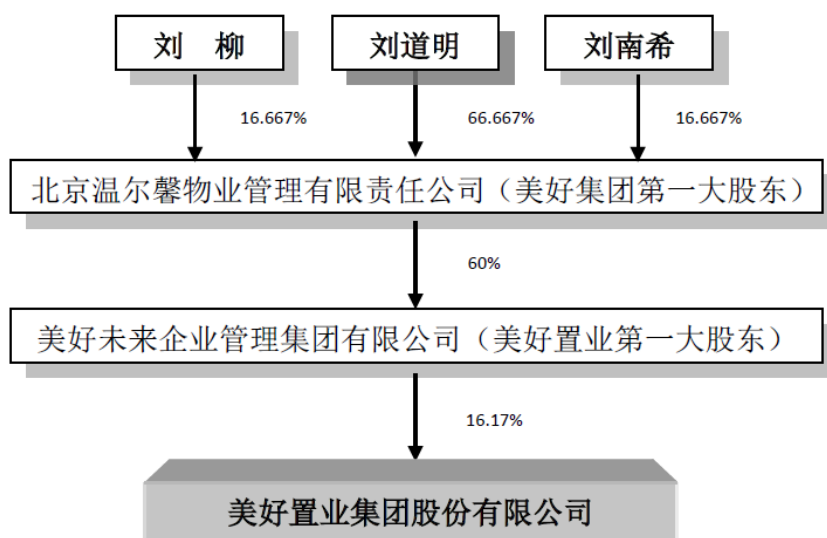
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
刘道明	本人	中国	否
主要职业及职务	现任湖北美好公益基金会副理事长、湖北省慈善总会荣誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、美好未来企业管理集团有限公司董事长、美好置业集团股份有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



注：北京温尔馨物业管理有限责任公司的三位股东刘道明先生、刘柳女士和刘南希女士为一致行动人，刘道明先生与刘柳女士、刘南希女士为父女关系。除上述控制关系外，截至报告期末，刘道明先生直接持有公司股份16,865,101股，占公司已发行股份总数的0.66%；其配偶王萍女士直接持有公司股份11,660,000股，占公司已发行股份总数的0.46%；其女儿刘柳女士直接持有公司股份9,366,900股，占公司已发行股份总数的0.37%；其女儿刘南希女士直接持有公司股份9,427,000股，占公司已发行股份总数的0.37%。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第八节可转换公司债券相关情况

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
刘道明	董事长	现任	男	64	2002年7月22日	2023年5月27日	16,865,101				16,865,101
吕卉	副董事长	现任	女	50	2020年5月28日	2023年5月27日					
	总裁				2021年4月6日	2023年5月27日					
刘柳	董事	现任	女	36	2015年3月10日	2023年5月27日	9,366,900				9,366,900
冯娟	董事	现任	女	40	2020年5月28日	2023年5月27日					
	副总裁				2015年10月30日	2023年5月27日					
	董事会秘书				2015年4月18日	2023年5月27日					
刘怡祥	董事	现任	男	54	2020年5月28日	2023年5月27日					
	财务负责人				2016年1月14日	2023年5月27日					
江跃宗	独立董事	现任	男	56	2017年6月8日	2023年5月27日					
唐国平	独立董事	现任	男	57	2017年6月8日	2023年5月27日					
肖明	独立董事	现任	男	39	2017年6月8日	2023年5月27日					
王耀	监事会主席	现任	女	46	2017年6月8日	2023年5月27日					
肖懿恩	监事	现任	女	38	2020年5月28日	2023年5月27日					
石芸	监事	现任	女	43	2020年5月28日	2023年5月27日					
李俊锋	副总裁	现任	男	39	2021年4月6日	2023年5月27日					
汤国强	总裁	离任	男	59	2015年2月14日	2020年5月28日					
	副董事长				2017年6月8日	2020年5月28日					
彭少民	监事会主席	离任	男	83	2008年7月23日	2020年5月28日					
金黛	监事	离任	女	49	2016年2月5日	2020年5月28日					
雷莉	副总裁	离任	女	51	2015年10月30日	2020年5月28日					
王鸿斌	副总裁	离任	男	54	2019年1月29日	2020年5月28日					
郭君	副总裁	离任	男	59	2019年11月8日	2020年9月21日					
何飞	董事、总裁	离任	男	50	2020年5月28日	2021年3月31日					
尹沧	副总裁	离任	男	48	2017年1月22日	2021年3月31日					
合计	--	--	--	--	--	--	26,232,001				26,232,001

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
冯嫻	董事	被选举	2020 年 5 月 28 日	2020 年第一次临时股东大会选举
刘怡祥	董事	被选举	2020 年 5 月 28 日	2020 年第一次临时股东大会选举
肖懿恩	监事	被选举	2020 年 5 月 28 日	2020 年第一次临时股东大会选举
石芸	职工监事	被选举	2020 年 5 月 28 日	2020 年第一次职工代表大会选举
汤国强	副董事长、总裁	任期满离任	2020 年 5 月 28 日	任期届满
彭少民	监事会主席	任期满离任	2020 年 5 月 28 日	任期届满
金黛	职工监事	任期满离任	2020 年 5 月 28 日	任期届满
雷莉	副总裁	任期满离任	2020 年 5 月 28 日	任期届满
王鸿斌	副总裁	任期满离任	2020 年 5 月 28 日	任期届满
郭君	副总裁	解聘	2020 年 9 月 21 日	因个人原因辞职，辞职后不在公司担任其他任何职务
何飞	董事、总裁	离任、解聘	2021 年 3 月 31 日	因个人原因辞职，辞职后不在公司担任其他任何职务
尹沧	副总裁	解聘	2021 年 3 月 31 日	因个人原因辞职，辞职后不在公司担任其他任何职务
吕卉	总裁	聘任	2021 年 4 月 6 日	第九届董事会第八次会议聘任
李俊锋	副总裁	聘任	2021 年 4 月 6 日	第九届董事会第八次会议聘任

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 一、董事



刘道明先生，1957年生，工学硕士，第十届、第十一届全国人大代表。现任湖北美好公益基金会副理事长、湖北省慈善总会荣誉会长、中国人民大学董事、亚布力中国企业家论坛理事、公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司董事长，本公司董事长、实际控制人。

吕卉女士，1971年生，本科学历，中国注册会计师，高级会计师。2007年至2016年在公司任职，历任公司法务审计部副总监、总监、计划财务部总监、财务负责人、副总裁。2016年至2020年任公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司总裁。现任湖北美好公益基金会副理事长、美好未来企业管理集团有限公司副董事长，本公司副董事长、总裁。

刘柳女士，1985年生，本科学历。2010年至2011年供职汉口银行，2012年入职美好未来企业管理集团有限公司任总裁助理，2013年任中工建设有限公司执行董事，现任亚布力青年论坛理事、武汉苗岭绿化有限公司、名流集团洪湖现代农业有限公司执行董事兼总经理、洪湖市现代基业商品砼有限公司执行董事，本公司董事。刘柳女士与公司实际控制人刘道明先生为父女关系。

冯娴女士，1981年生，本科学历。2000年入职公司，历任公司证券事务助理、董事会办公室副主任、主任；2007年至2014年5月任公司董事会秘书；2011年至2014年5月任公司副总裁；2013年至2014年5月兼任武汉美好生活投资有限公司总经理。2008年至2014年担任华远地产股份有限公司（SH.600743）董事。现任湖北美好公益基金会理事，本公司董事、副总裁、董事会秘书。

刘怡祥先生，1967年生，经济学硕士。2002年至2008年入职公司，担任董事、财务负责人；2008年至2015年4月，分别在武汉泰祥房地产开发有限公司、湖北星海集团及美加置业（武汉）有限公司任财务总监。2015年10月至2016年1月，任公司人财指标中心财务总监。现任公司董事、财务负责人。

江跃宗先生，1965年生，电子物理硕士，高级工程师。1989年至2004年，历任深圳现代电子有限公司科长；深圳市质量保证中心咨询中心副主任；深圳康达信管理顾问有限公司总经理；2004年至今任深圳赛普管理咨询有限公司董事长。2017年6月至今任本公司独立董事。

唐国平先生，1964年生，管理学（会计学）博士，中国注册会计师。1987年任教于中南财经政法大学至今，历任会计学院副院长、会计硕士教育中心主任、研究生院常务副院长、MBA学院院长等职务。现任中南财经政法大学会计学院教授，博士生导师，中南财经政法大学环境资源会计研究中心主任，财政部《会计法》修订研究课题组组长，兼任财政部第一届企业会计准则咨询委员会委员，中国会计学会理事、资深会员，中国会计学会环境资源会计专业

委员会副主任委员，湖北省总会计师协会副会长。2002年开始，先后担任武汉塑料、福星科技、高德红外、格力电器等多家上市公司独立董事，现任蓝思科技股份有限公司（300433）、海南大东海旅游中心股份有限公司（000613）、深圳市特发信息股份有限公司（000070）独立董事。2017年6月至今任本公司独立董事。

肖明先生，1982年生，结构工程硕士，教授级高级工程师(国家一级注册结构工程师)。2006至2016年，历任中国建筑标准设计研究院工程师、主任工程师、主任、所总工程师。2016年至今任中国建筑标准设计研究院有限公司院副总工程师。2017年6月至今任本公司独立董事。

## 二、监事

王耀女士，1975年生，本科学历，中级会计师。1999年11月入职美好未来企业管理集团有限公司。历任美好未来企业管理集团有限公司会计；武汉名流地产有限公司财务部副经理；美好置业集团股份有限公司财务部副总经理；美好未来企业管理集团有限公司计划财务部副部长、人财指标中心总经理、董事，现任美好未来企业管理集团有限公司总裁助理。2017年6月至今任公司监事，2020年5月起任第九届监事会主席。

肖懿恩女士，1983年生，大专学历。2009年8月入职美好置业集团股份有限公司，2009年-2018年历任武汉名流幸福物业服务有限公司行政主管、行政人资副经理；物业管理中心计划培训副经理、物业商业经理、综合管理部总监；2014年12月至2017年5月任公司监事；2017年任湖北美好公益基金会副秘书长、美好志愿板块负责人；2018年任美好未来企业管理集团有限公司组织人力中心总经理。现任美好未来企业管理集团有限公司综合管理中心副总经理、湖北美好公益基金会秘书长。2020年5月起任第九届监事会监事。

石芸女士，1978年生，大专学历。2014年入职本公司。2014年至2017年，任公司财务审计主管；2018年至2019年4月，任公司审计经理；2019年5月至今任公司高级审计经理。2020年5月起任第九届监事会监事。

## 三、高级管理人员

总裁吕卉女士（见董事简历）

副总裁李俊锋先生，1982年生，工程管理专业本科学历。2004年7月至2009年10月，在金地集团任武汉公司高级营销经理；2009年12月至2015年3月，在美好置业历任芜湖公司副总经理、集团产品研发总监、武汉区域副总经理；2015年3月至2020年7月，在湖北名星装饰集

团任创始人、董事长；2020年8月至12月历任美好置业房屋智造（集团）副总裁兼装配式装修事业部总经理、房屋智造（集团）执行总裁兼运营管理中心总经理，2020年12月至2021年3月任美好置业房屋智造（集团）总裁，2021年4月起任公司副总裁。

副总裁兼董事会秘书冯娴女士（见董事简历）

财务负责人刘怡祥先生（见董事简历）

#### 在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘道明	美好未来企业管理集团有限公司	董事长			否
吕卉	美好未来企业管理集团有限公司	副董事长			否
王耀	美好未来企业管理集团有限公司	总裁助理			是

#### 在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘柳	武汉苗岭绿化有限公司、名流集团洪湖现代农业有限公司、洪湖市现代基业商品砼有限公司	执行董事兼总经理			是
江跃宗	深圳赛普管理咨询有限公司	董事长			是
唐国平	中南财经政法大学会计学院	教授，博士生导师			是
	蓝思科技股份有限公司（300433）、海南大东海旅游中心股份有限公司（000613）、深圳市特发信息股份有限公司（000070）	独立董事			是
肖明	中国建筑标准设计研究院有限公司	院副总工程师			是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事和高级管理人员报酬经公司董事会、股东大会审议确定。2020年度在本公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员的年度报酬（包括基本工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费和各项保险费、公积金以及以其他形式从公司获得的税前实发报酬总额）均依据公司岗位职责、绩效考核以及行业相关岗位的薪酬水平制定的有关薪酬管理和等级标准相关规定进行发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
刘道明	董事长	男	64	现任	313.65	否
吕卉	副董事长、总裁	女	50	现任	90.53	否
刘柳	董事	女	36	现任	0	是
冯娴	董事、副总裁、董事会秘书	女	40	现任	118.04	否
刘怡祥	董事、财务负责人	男	54	现任	121.71	否
江跃宗	独立董事	男	56	现任	12	否
唐国平	独立董事	男	57	现任	12	否
肖明	独立董事	男	39	现任	12	否
王耀	监事会主席	女	46	现任	0	是
肖懿恩	监事	女	38	现任	0	是
石芸	监事	女	43	现任	28.50	否
汤国强	副董事长、总裁	男	59	离任	160.82	否
彭少民	监事会主席	男	83	离任	28.16	否
金黛	监事	女	49	离任	88.59	否
雷莉	副总裁	女	51	离任	224.29	否
王鸿斌	副总裁	男	54	离任	156.70	否
郭君	副总裁	男	59	离任	192.08	否
何飞	董事、总裁	男	50	离任	557.87	否
尹沧	副总裁	男	48	离任	185.82	否
合计	--	--	--	--	2,302.76	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

截至 2020 年 12 月 31 日，公司在职工 1,988 人，其中母公司在职职工 13 人，主要子公司在职职工 1,975 人，无需承担费用的离退休职工。具体如下：

(1) 房屋智造系统共有员工 1,893 人。

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		1,893	100
2	专业分工	高级管理	31	1.64
		大运营管理	67	3.54
		产品研发与设计	96	5.07
		SEPC 项目拓展与管理	401	21.18
		EPC 项目建设与管理	559	29.53
		PC 智造生产与销售	389	20.55
		成本供应链	129	6.81
		资金经营	13	0.69
		财务管理	96	5.07
		人力行政	103	5.44
		审计监察	9	0.48
3	学历	硕士及以上	98	5.18
		大学本科	904	47.75
		大学专科	555	29.32
		高中/职高及以下	336	17.75

(2) 现代农业系统共有员工 95 人。

序号	类别		人数(人)	所占比例(%)
1	总人数		95	100
2	专业分工	管理	8	8.42
		农业土地事务	5	5.26
		农业生产技术	48	50.53
		农业市场营销	13	13.68
		农业供应链	6	6.32
		财务	7	7.37
		综合管理	8	8.42
3	学历	硕士及以上	6	6.32

		大学本科	24	25.26
		大学专科	30	31.58
		高中/职高及以下	35	36.84

## 2、薪酬政策

根据公司董事会审议通过的《成就共享奖金方案》和《2020 年度考评工作方案》、《员工绩效管理制度》，将组织绩效（业绩指标）、年度述职（工作总结、问题反思与工作规划）、360度考评（领导力、支持度、投入度）、价值观四个维度作为管理人员的考评指标；将周期内重点工作（KPI）、岗位关键绩效指标两个维度，作为普通员工的考评指标。员工绩效与管理人员代表的一二级组织绩效紧密关联，按“业绩导向、价值创造、利润共享、责任共担、严格考核”的薪酬分配原则，分配2020年度绩效奖金。

## 3、培训计划

公司根据经营管理以及业务开展需要，搭建新员工入职培训和在职培训体系，通过“引进来、走出去”，吸取优秀企业的管理经验，引进先进的OKR管理工具，组织极具针对性、高质量的《打造真高管团队特训营》《流程型组织》《商业思维》《项目经理特训营》《营销铁军训练营》《智能制造》等内、外部专项培训，提高不同层级员工的管理技能、专业技能和业务水平，为公司可持续性发展提供知识和技能保障。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

1、公司具有独立的组织架构、财务机构及相关制度流程，在人员、资产、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东。公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权力，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动。控股股东及其附属企业等关联方不存在承诺未履行的情况，不存在非经营性占用公司资金的情况。

2、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，《公司章程》对股东大会网络投票、董事及监事选举的累积投票制度、征集投票权制度等事项进行了明确规定，保证全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份充分行使其相应的权利，保证全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决单独计票并公开披露。历次股东大会均有律师到场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

3、公司董事会和监事会向股东大会负责，其人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。各位董事、监事能够严格履行勤勉义务及忠实义务，积极出席会议，参与公司各项重大决策，相关意见及想法可以在会上得到充分发表；董事会下设审计、人力、投资决策共三个专门委员会，严格按照相关规则开展工作和履行职责；独立董事有效行使职权，促进董事会决策的公平、公正、公允，切实维护全体股东的利益；监事能够列席全部现场董事会会议等公司重要会议和活动，依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

4、公司内部审计部门在机构设置、人员配备及工作实施上具有独立性，采取“事前审计为基础，事中审计为重点，事后审计为保障”的审计模式。工作范围涵盖审计监察团队建设、例行审计项目、专项审计项目、舞弊调查、止损追损、经营管理帮扶以及廉洁文化建设等，直接向董事会及审计委员会、监事会报告工作。公司资金管理及划拨有严格、规范的审批流程，不存在出纳人员兼职的情况，不存在以个人名义开立的账户对公司资金进行存储、管理或公司人员代供应商、客户、公司实际控制人、董监高及其关联方操作资金账户的情况。内控机制有效保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及信息披露的真实、准确、完

整，提高公司经营效率和效果，促进公司发展战略。

5、《公司章程》、《利润分配管理制度》中就利润分配的决策程序、基本原则、利润分配的形式及优先顺序、公司实施现金分红应满足的条件、现金分红的政策、发放股票股利的条件、利润分配方案的制定、执行和调整等做出了全面的规定。明确公司管理层、董事会应结合公司盈利情况、资金需求，合理提出分红建议和预案。公司董事会在利润分配预案论证过程中，与独立董事、监事充分讨论，通过多种渠道充分听取中小股东意见，在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上形成利润分配预案，保障全体股东的收益权。

6、公司建立了《信息披露事务管理制度》、《年度报告制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记制度》等制度，建立了较为完善的信息披露机制，保证真实、准确、完整、及时地披露对投资决策有重大影响的信息，充分揭示风险，切实履行信息披露职责；严格执行内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则；持续关注新闻媒体及互联网上有关公司的各类信息及传闻，对公司股票交易价格已经或可能产生较大影响或影响投资者决策的信息，及时求证并根据信息披露的要求及时进行澄清说明。确保全体股东及时、准确地了解公司的生产、经营、内控和财务状况等重要信息和公司最新动态，维护全体股东的知情权。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异  
 是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

**1、人员分开情况：**公司拥有独立的员工团队，全体员工均与公司签定了劳动合同，并在公司领取薪酬。公司制定了劳动、人事、薪酬等管理制度，公司高级管理人员均在公司专职工作并领取薪酬，且未在公司股东及其他关联单位领取报酬或兼任行政职务。公司自2002年7月实施重大资产重组以来，建立了一整套完全独立于控股股东的劳动、人事、薪酬管理及经营管理制度。

**2、资产分开情况：**公司拥有开展主营业务所需的全部资产，与控股股东明确界定资产的权属关系，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。

**3、财务分开情况：**公司拥有独立的财务部门，按照企业会计准则的要求建立了独立规范



的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度）；独立在银行开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；公司独立纳税，在社会保障、薪酬管理等方面独立于控股股东。公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

**4、机构分开情况：**公司拥有完全独立于控股股东及其他关联单位的办公和经营场所，不存在混合经营、合署办公等情况。公司机构设置独立、完整；股东大会、董事会、监事会等法人治理机构均独立、有效运作；不存在控股股东干预公司机构设置或公司机构从属于控股股东相关职能部门的现象。

**5、业务分开情况：**公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务体系及自主经营能力。控股股东已按照资产重组时的承诺退出了房地产开发等同业竞争领域，其控制的企业也未从事房地产开发等同业竞争业务。公司在重大经营决策和重大投资事项均按程序由总裁办公会集体讨论通过后，根据授权报董事长或董事会作出决策，对须由股东大会决定的事项报请股东大会审议批准后执行。公司与控股股东及关联方发生的日常关联交易履行了严格的审批程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，依据市场公允价格协议确定，相关交易未损害公司利益和非关联股东的利益，公司业务亦未因此类交易对关联方产生依赖。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	19.83%	2020/5/28	2020/5/29	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2020-15
2019 年年度股东大会	年度股东大会	20.63%	2020/6/29	2020/6/30	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2020-32
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	19.05%	2020/12/21	2020/12/22	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2020-48

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
江跃宗	9	3	6	0	0	否	3
唐国平	9	3	6	0	0	否	3
肖明	9	3	6	0	0	否	3

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

公司各位独立董事勤勉尽责，有效行使了独立董事职权，发挥了各自在财务、管理以及房地产行业等方面的专业知识特长，促进了董事会决策的公平、公正、公允，切实维护了全体股东的利益。报告期内，公司独立董事按照有关规定对于需要发表独立意见的事项发表事前认可意见及独立董事意见共计23项，对于公司的相关合理建议均被采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设投资决策、人力、审计，共三个专门委员会。报告期内，公司董事会各

专门委员会充分发挥专业性作用，科学决策，审慎监管，切实履行工作职责，为公司2020年度的战略规划、财务规范、组织建设和团队管理做了大量的工作，有效提升了公司管理水平。根据公司《董事会审计委员会年度财务报告审计工作规程》及其他相关法规的规定，审计委员会对公司年度报告的审计工作进行了全程参与和监督，保证了年报审计工作的顺利进行。

其中：投资决策委员会分别于2020年5月12日、5月29日、6月30日、8月3日、8月7日、9月2日共召开6次会议，分别对公司房屋智造业务负面清单和卡位指标、组织架构调整的议案、工作界面和权责流程等共9项议案进行了认真审议并形成决议；人力委员会分别于2020年1月6日、2月27日、3月13日、3月27日、4月3日、4月7日、5月10日、5月12日、5月29日、5月28日、6月2日、8月3日、9月2日、9月20日、10月8日、10月29日和12月31日共召开17次会议，分别就公司董事及高级管理人员提名、公司总裁办公会成员调整、房屋智造经委会成员等共26项议案进行了认真审议并形成决议；审计委员会分别于2020年1月10日、3月19日、4月20日、4月27日、6月3日、8月21日、10月21日、12月1日共召开8次会议，分别对于公司会计政策变更、2019年年度报告、2020年第一季度、2020年半年度、2020年第三季度报告，以及续聘2020年度审计机构等共10项议案进行了认真审议并形成决议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司继续对高级管理人员推行以业绩为导向的考评体系，强调目标的科学性和合理性，并落实目标过程管理，并在人员任用中使用考评结果；持续优化和实施专项激励等成就共享激励制度，将员工个人利益与公司发展紧密结合，激励项目团队在实现个人价值的同时为公司、股东创造更大价值。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 4 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《美好置业集团股份有限公司 2020 年度内控自我评价报告》详见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1、重大缺陷：指一个或多个控制缺陷组合，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。出现下列情形的，认定为重大缺陷：（1）控制环境无效；（2）董事、监事和高管人员舞弊行为；（3）外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司在运行过程中未能发现该错报；（4）已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正；（5）公司审计委员会和审计监察办公室对内部控制的监督无效；（6）其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。</p> <p>2、重要缺陷：指一个或多个控制缺陷组合，导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽然未达到和超过重要性水平，仍应引起管理层重视的错报。</p> <p>3、一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>	<p>根据影响内控有效的可能性进行划分，可能或很可能严重影响内控有效性的为重大缺陷，极小可能影响内控有效性的为一般缺陷，高于一般缺陷、低于重大缺陷的对内控有效性的影响为重要缺陷。出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。（1）违犯国家法律、法规或规范性文件；（2）重大决策程序不科学；（3）制度缺失可能导致系统性失效；（4）重大或重要缺陷不能得到整改；（5）其他对公司影响重大的情形。</p>
定量标准	<p>1、重大缺陷：营业收入潜在错报金额占营业收入总额的 0.5% 以上；利润总额潜在错报金额占利润总额的 5% 以上；资产总额金额占资产总额的 0.5% 以上；所有者权益潜在错报金额占所有者权益总额的 1% 以上。</p> <p>2、重要缺陷：营业收入潜在错报金额</p>	<p>1、重大缺陷：对公司造成较大负面影响并以公告形式对外披露、造成公司直接财产损失金额在 100 万元以上的视为重大缺陷；</p> <p>2、重要缺陷：受到国家政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失金额在</p>

	占营业收入总额的 0.2-0.5%；利润总额潜在错报金额占利润总额的 2-5%；资产总额潜在错报金额占资产总额的 0.2-0.5%；所有者权益潜在错报金额占所有者权益总额的 0.5-1%。 3、一般缺陷：营业收入潜在错报金额占营业收入总额的 0.2% 以下；利润总额潜在错报金额占利润总额的 2% 以下；资产总额潜在错报金额占资产总额的 0.2% 以下；所有者权益潜在错报金额占所有者权益总额的 0.5% 以下。	10-100 万元的视为重要缺陷； 3、一般缺陷：受到省级以下政府部门处罚但未对公司造成负面影响、造成公司直接财产损失在 10 万元以下的视为一般缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，美好置业于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 4 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	《美好置业集团股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券：否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

## 审计报告

众环审字(2021)1600122 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美好置业 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于美好置业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要与在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### （一）股权处置收益的确认

如财务报表附注 6.51 所述，美好置业 2020 年度投资收益 99,190.90 万元，其中处置长期股权投资产生的投资收益 97,909.69 万元，主要系美好置业处置原子公司安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司和东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100% 股权产生的投资收益，美好置业丧失对上述原子公司的控制权。

由于股权交易涉及管理层对合并财务报表范围变化的重大判断，且形成的投资收益对财务报表整体具有重要性，因此，我们将美好置业股权处置收益的确认识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们对股权处置收益确认执行的主要审计程序包括：

(1) 了解与股权交易相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查相关支持性文件，评价此次处置交易完成情况；

(3) 评价对处置收益的确认是否符合企业会计准则的要求；

(4) 复核管理层对投资收益的计算是否准确；

(5) 检查与此次交易相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

## (二) 房地产开发项目收入确认

### 1、事项描述

如财务报表附注 6.44 所述，美好置业 2020 年度营业收入 420,671.36 万元，其中房地产项目收入 335,516.83 万元，占营业收入的 79.76%。

美好置业收入确认的会计政策请参阅财务报表附注 4.28，其中房地产收入确认的具体方法为：

房地产销售在房地产开发项目竣工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得商品控制权时点，确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目收入对财务报表整体具有重要性，因此，我们将美好置业房地产开发项目收入确认识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们对房地产开发项目收入确认执行的主要审计程序包括：

(1) 评价并测试与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 对当期结算收入的房地产开发项目检查竣工备案文件，现场观察是否满足合同约定的交房条件，抽样检查交房手续和交房通知，以评价相关房地产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

(3) 选取销售清单中客户样本，检查销售合同备案、交房手续、收款情况，验证记录的房地产收入是否存在；

(4) 在资产负债表日前后确认的房地产收入，选取样本，检查交房手续和交房通知、收款情况、合同等相关文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认。

## (三) 存货可变现净值的评估



## 1、事项描述

如财务报表附注 6.7 所述，资产负债表日，美好置业存货（主要是房地产开发产品和在建项目）账面价值为 1,419,030.69 万元，占资产总额的 50.12%，金额重大。

如财务报表附注 4.12 所示，资产负债表日，美好置业存货按成本与可变现净值孰低计量。管理层在确定存货可变现净值时，需要考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，估计开发项目至完工时将要发生的成本，估计售价、销售费用以及相关税费，涉及重大管理层判断和估计。

由于存货对美好置业资产的重要性，且可变现净值的确定涉及重大会计估计和判断，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估执行的主要审计程序包括：

- （1）评价并测试与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）评价管理层所采用的减值测试方法的适当性及一贯性；
- （3）对存货项目样本进行现场观察，询问项目的进度；
- （4）取得存货项目成本预算，与获取的市场数据、类似规划条件项目的建造成本比较，评价存货项目成本预算合理性；
- （5）评价管理层所采用的关键估计和假设，包括将预计售价与实际平均售价、期后售价比较；将预计销售费用率与近期实际销售费用率比较；分析项目备案价、销售计划等；
- （6）重新计算存货的可变现净值。

## 四、其他信息

美好置业管理层对其他信息负责。其他信息包括美好置业 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

美好置业管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估美好置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算美好置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美好置业的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对美好置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致美好置业不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就美好置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）： \_\_\_\_\_

杨漫辉

中国注册会计师： \_\_\_\_\_

邹 俭

中国 武汉

二〇二一年四月二十三日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	6.1	2,414,604,543.48	2,536,248,264.59	2,536,248,264.59
交易性金融资产	6.2	138,072,874.92		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	6.3	89,116,126.26	27,488,488.40	27,488,488.40
应收款项融资	6.4	1,000,000.00	651,613.30	651,613.30
预付款项	6.5	359,131,124.24	982,082,846.15	982,082,846.15
其他应收款	6.6	3,120,620,345.72	2,159,390,270.22	2,159,390,270.22
其中：应收利息				
应收股利				
存货	6.7	14,190,306,892.82	13,630,378,918.89	13,769,804,159.32
合同资产	6.8	189,524,085.13	131,802,078.92	不适用
持有待售资产	6.9	33,027,522.94		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	6.10	1,109,957,378.63	1,166,153,306.29	1,142,457,754.54
<b>流动资产合计</b>		<b>21,645,360,894.14</b>	<b>20,634,195,786.76</b>	<b>20,618,123,396.52</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				

持有至到期投资				
长期应收款	6.11	1,119,790,751.94	509,264,053.77	509,264,053.77
长期股权投资	6.12	161,876,098.14	44,672,470.92	44,672,470.92
其他权益工具投资	6.13	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产	6.14	186,694,486.06	514,852,910.32	514,852,910.32
投资性房地产	6.15	669,768,278.36	695,863,563.55	695,863,563.55
固定资产	6.16	2,586,235,286.27	2,253,355,899.93	2,253,355,899.93
在建工程	6.17	1,224,432,587.11	1,651,413,561.35	1,651,413,561.35
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6.18	487,409,104.83	529,022,447.48	529,022,447.48
开发支出				
商誉	6.19	2,794,581.74	15,794,581.74	15,794,581.74
长期待摊费用	6.20	61,248,180.93	253,927,371.67	253,927,371.67
递延所得税资产	6.21	95,416,666.15	145,078,754.33	145,078,754.33
其他非流动资产	6.22	71,675,246.94	301,518,504.89	288,396,700.71
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,668,841,268.47</b>	<b>6,916,264,119.95</b>	<b>6,903,142,315.77</b>
<b>资产总计</b>		<b>28,314,202,162.61</b>	<b>27,550,459,906.71</b>	<b>27,521,265,712.29</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

# 合并资产负债表（续）

2020 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	6.24	200,855,555.56	540,000,000.00	540,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	6.25	450,270,043.06	194,088,490.98	194,088,490.98
应付账款	6.26	2,709,676,165.67	2,335,596,507.41	2,335,596,507.41
预收款项	6.27	487,049.37	1,378,761.71	9,005,880,064.55
合同负债	6.28	5,002,756,406.65	3,281,097,425.83	不适用
应付职工薪酬	6.29	90,152,670.79	73,179,334.59	73,179,334.59
应交税费	6.30	575,774,604.27	617,865,977.94	617,865,977.94
其他应付款	6.31	907,785,516.09	434,686,872.85	434,686,872.85
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6.32	3,586,349,253.65	1,291,837,757.93	1,291,837,757.93
其他流动负债	6.33	634,364,449.06	394,731,321.01	94,649,580.32
<b>流动负债合计</b>		<b>14,158,471,714.17</b>	<b>9,164,462,450.25</b>	<b>14,587,784,586.57</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6.34	2,787,037,048.85	4,681,738,253.85	4,681,738,253.85
应付债券	6.35		983,161,496.71	983,161,496.71
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	6.36	40,629,176.75		
递延所得税负债	6.21		671,727.58	671,727.58

其他非流动负债	6.37	4,485,601,053.76	5,430,607,420.85	24,674,892.99
<b>非流动负债合计</b>		<b>7,313,267,279.36</b>	<b>11,096,178,898.99</b>	<b>5,690,246,371.13</b>
<b>负债合计</b>		<b>21,471,738,993.53</b>	<b>20,260,641,349.24</b>	<b>20,278,030,957.70</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	6.38	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	6.39	1,385,002,897.18	1,390,428,297.65	1,390,428,297.65
减：库存股				
其他综合收益	6.40	-213,283.66	-210,806.83	-210,806.83
专项储备	6.41	3,550,487.79	4,033,872.37	4,033,872.37
盈余公积	6.42	402,376,174.83	402,376,174.83	402,376,174.83
未分配利润	6.43	2,963,949,397.30	2,869,251,133.89	2,816,019,292.09
归属于母公司股东权益合计		7,221,654,306.44	7,132,867,304.91	7,079,635,463.11
少数股东权益		-379,191,137.36	156,951,252.56	163,599,291.48
<b>股东权益合计</b>		<b>6,842,463,169.08</b>	<b>7,289,818,557.47</b>	<b>7,243,234,754.59</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>28,314,202,162.61</b>	<b>27,550,459,906.71</b>	<b>27,521,265,712.29</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 合并利润表

2020 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>4,206,713,612.38</b>	<b>3,659,484,107.58</b>
其中：营业收入	6.44	4,206,713,612.38	3,659,484,107.58
<b>二、营业总成本</b>		<b>4,786,128,819.02</b>	<b>3,663,333,226.09</b>
其中：营业成本	6.44	3,363,909,947.93	2,552,658,397.01
税金及附加	6.45	76,706,691.92	116,864,379.95
销售费用	6.46	237,262,580.62	260,578,645.54
管理费用	6.47	877,506,643.82	650,936,192.58
研发费用	6.48	7,188,349.97	25,917,436.73

财务费用	6.49	223,554,604.76	56,378,174.28
其中：利息费用		271,153,590.32	95,133,549.94
利息收入		53,062,322.46	40,679,308.75
加：其他收益	6.50	7,861,010.68	7,150,962.85
投资收益（损失以“－”号填列）	6.51	991,909,035.60	12,903,251.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,596,372.78	99,705.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	6.52	-190,085,549.34	-11,282,469.87
信用减值损失（损失以“－”号填列）	6.53	-55,465,673.24	8,013,984.20
资产减值损失（损失以“－”号填列）	6.54	-263,305,385.01	-66,201,332.64
资产处置收益（损失以“－”号填列）	6.55	808,607.86	-82,901.12
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		<b>-87,693,160.09</b>	<b>-53,347,623.33</b>
加：营业外收入	6.56	2,379,235.69	4,883,082.81
减：营业外支出	6.57	90,808,376.25	22,600,179.16
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		<b>-176,122,300.65</b>	<b>-71,064,719.68</b>
减：所得税费用	6.58	271,234,730.08	136,787,800.33
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		<b>-447,357,030.73</b>	<b>-207,852,520.01</b>
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-447,357,030.73	-207,852,520.01
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		94,698,263.41	66,886,561.83
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-542,055,294.14	-274,739,081.84
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-5,054.75</b>	<b>-430,218.02</b>
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-2,476.83	-210,806.83
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			



(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-2,476.83	-210,806.83
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8) 外币财务报表折算差额		-2,476.83	2,476.83
(9) 其他			-213,283.66
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,577.92	-219,411.19
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-447,362,085.48</b>	<b>-208,282,738.03</b>
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		94,695,786.58	66,675,755.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-542,057,872.06	-274,958,493.03
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		<b>0.0384</b>	<b>0.0268</b>
(二) 稀释每股收益（元/股）		<b>0.0384</b>	<b>0.0268</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 合并现金流量表

2020 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,299,485,125.74	6,040,921,119.80
收到的税费返还		225,026,108.96	80,101,240.36

收到其他与经营活动有关的现金	6.59	1,066,294,175.39	1,309,596,329.34
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>7,590,805,410.09</b>	<b>7,430,618,689.50</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,808,833,560.54	3,580,156,729.40
支付给职工以及为职工支付的现金		534,288,873.78	625,362,510.52
支付的各项税费		660,727,037.38	1,090,108,017.24
支付其他与经营活动有关的现金	6.59	1,513,145,281.26	1,760,735,647.37
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>7,516,994,752.96</b>	<b>7,056,362,904.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>73,810,657.13</b>	<b>374,255,784.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		84,653.99	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,137,438.58	16,898,630.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		707,981,502.67	
收到其他与投资活动有关的现金	6.59	715,982,148.94	14,774,875.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,465,185,744.18</b>	<b>41,673,505.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		290,190,044.85	1,450,336,015.96
投资支付的现金		125,800,000.00	16,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		64,737,845.82	
支付其他与投资活动有关的现金	6.59	9,944,624.68	162,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>490,672,515.35</b>	<b>1,628,836,015.96</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>974,513,228.83</b>	<b>-1,587,162,510.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,516,628,000.00	4,739,247,600.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	6.59		314,000,349.98
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,519,628,000.00</b>	<b>5,053,247,949.98</b>
偿还债务支付的现金		3,058,901,500.00	2,384,590,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		651,007,971.47	600,559,464.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6.59	117,390,407.75	387,971,412.22
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,827,299,879.22</b>	<b>3,373,120,877.12</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,307,671,879.22</b>	<b>1,680,127,072.86</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,403.23	4,534.92
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-259,344,590.03</b>	<b>467,224,881.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,478,292,231.49	2,011,067,349.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,218,947,641.46</b>	<b>2,478,292,231.49</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

**合并股东权益变动表**

2020 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,466,988,633.00		1,390,428,297.65		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,816,019,292.09	163,599,291.48	7,243,234,754.59
加:会计政策变更								53,231,841.80	-6,648,038.92	46,583,802.88
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,466,988,633.00		1,390,428,297.65		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,869,251,133.89	156,951,252.56	7,289,818,557.47
本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			-5,425,400.47		-2,476.83	-483,384.58		94,698,263.41	-536,142,389.92	-447,355,388.39
(一)综合收益总额					-2,476.83			94,698,263.41	-542,057,872.06	-447,362,085.48
(二)股东投入和减少资本			-5,425,400.47						6,418,596.72	993,196.25
1. 股东投入资本									993,196.25	993,196.25
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他			-5,425,400.47						5,425,400.47	
(三)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										

3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备						-483,384.58			-503,114.58	-986,499.16
1. 本期提取						7,585,094.14			7,894,689.81	15,479,783.95
2. 本期使用						8,068,478.72			8,397,804.39	16,466,283.11
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,466,988,633.00		1,385,002,897.18		-213,283.66	3,550,487.79	402,376,174.83	2,963,949,397.30	-379,191,137.36	6,842,463,169.08

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 合并股东权益变动表

2020 年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	65,800,110.55		4,253,555.31	354,814,711.75	2,805,416,368.21	597,628,840.08	7,793,953,421.05
加:会计政策变更							564,429.58	-9,286,604.45	-3,442,286.76	-12,164,461.63
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,559,592,332.00		1,538,047,724.25	65,800,110.55		4,253,555.31	355,379,141.33	2,796,129,763.76	594,186,553.32	7,781,788,959.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-92,603,699.00		-147,619,426.60	-65,800,110.55	-210,806.83	-219,682.94	46,997,033.50	19,889,528.33	-430,587,261.84	-538,554,204.83
(一)综合收益总额					-210,806.83			66,886,561.83	-274,958,493.03	-208,282,738.03
(二)所有者投入和减少资本	-92,603,699.00		-147,619,426.60	-65,800,110.55					-155,400,119.23	-329,823,134.28
1.所有者投入资本	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55					-155,641,052.85	-329,823,134.28
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他			-240,933.62						240,933.62	
(三)利润分配							46,997,033.50	-46,997,033.50		
1.提取盈余公积							46,997,033.50	-46,997,033.50		
2.对股东的分配										

3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备						-219,682.94			-228,649.58	-448,332.52
1. 本期提取						3,209,868.21			3,340,883.24	6,550,751.45
2. 本期使用						3,429,551.15			3,569,532.82	6,999,083.97
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,466,988,633.00		1,390,428,297.65		-210,806.83	4,033,872.37	402,376,174.83	2,816,019,292.09	163,599,291.48	7,243,234,754.59

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

# 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金		640,815,168.11	75,202,290.10	75,202,290.10
交易性金融资产		11,597,660.02		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项		463,490.14	2,123.91	2,123.91
其他应收款	15.1	2,770,760,921.80	2,783,341,884.76	2,783,341,884.76
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				不适用
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		33,742,623.89	33,403,132.91	33,403,132.91
<b>流动资产合计</b>		<b>3,457,379,863.96</b>	<b>2,891,949,431.68</b>	<b>2,891,949,431.68</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	15.2	5,035,044,803.81	5,246,913,204.46	5,246,913,204.46



其他权益工具投资		1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产			170,166,000.00	170,166,000.00
投资性房地产		7,217,851.60	7,597,687.00	7,597,687.00
固定资产		3,682,548.55	3,907,530.22	3,907,530.22
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		7,813.91	53,441.91	53,441.91
开发支出				
商誉				
长期待摊费用			24,396.43	24,396.43
递延所得税资产		38,350,585.00		
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,085,803,602.87</b>	<b>5,430,162,260.02</b>	<b>5,430,162,260.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,543,183,466.83</b>	<b>8,322,111,691.70</b>	<b>8,322,111,691.70</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司资产负债表（续）

2020 年 12 月 31 日

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		352,898.45	352,898.45	352,898.45
预收款项			49,800.00	49,800.00

合同负债				不适用
应付职工薪酬		2,636,921.65	658,223.07	658,223.07
应交税费		6,176,938.38	374,353.41	374,353.41
其他应付款		1,092,961,532.85	756,984,520.25	756,984,520.25
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		1,000,000,000.00		
其他流动负债		72,000,000.00	68,700,000.00	68,700,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>2,174,128,291.33</b>	<b>827,119,795.18</b>	<b>827,119,795.18</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券			983,161,496.71	983,161,496.71
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>			<b>983,161,496.71</b>	<b>983,161,496.71</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,174,128,291.33</b>	<b>1,810,281,291.89</b>	<b>1,810,281,291.89</b>
<b>股东权益：</b>				
股本		2,466,988,633.00	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		1,382,635,656.23	1,417,435,601.30	1,417,435,601.30
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		402,376,174.83	402,376,174.83	402,376,174.83
未分配利润		2,117,054,711.44	2,225,029,990.68	2,225,029,990.68

股东权益合计		6,369,055,175.50	6,511,830,399.81	6,511,830,399.81
负债和股东权益总计		8,543,183,466.83	8,322,111,691.70	8,322,111,691.70

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司利润表

2020 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	15.3	<b>739,348.57</b>	<b>666,562.86</b>
减：营业成本	15.3	379,835.40	379,835.40
税金及附加		969,684.18	84,333.49
销售费用			
管理费用		17,925,826.45	5,433,540.07
研发费用			
财务费用		-59,463,738.96	9,999,340.09
其中：利息费用		23,772,286.33	15,674,110.75
利息收入		83,253,465.16	5,714,273.54
加：其他收益		8,187.56	
投资收益（损失以“-”号填列）	15.4	-26,670,843.03	490,441,588.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,265,049.17	442,158.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-158,568,339.98	-492,026.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,022,724.96	-4,710,148.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-146,325,978.91</b>	<b>470,008,927.24</b>
加：营业外收入		360.00	30,407.78
减：营业外支出		245.33	69,000.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-146,325,864.24</b>	<b>469,970,335.02</b>
减：所得税费用		-38,350,585.00	

<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-107,975,279.24</b>	<b>469,970,335.02</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-107,975,279.24	469,970,335.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-107,975,279.24</b>	<b>469,970,335.02</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

# 母公司现金流量表

2020 年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		613,173.18	620,531.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,288,707,020.77	5,610,827,600.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,289,320,193.95</b>	<b>5,611,448,132.24</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		8,150,259.25	514,600.00
支付的各项税费		254,582.07	4,984,978.90
支付其他与经营活动有关的现金		3,201,493,164.78	5,530,452,332.69
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,209,898,006.10</b>	<b>5,535,951,911.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>79,422,187.85</b>	<b>75,496,220.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		600,007,122.70	
取得投资收益收到的现金		84,653.99	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			9,430.72
收到其他与投资活动有关的现金		1,861,090,699.50	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,461,182,476.19</b>	<b>9,430.72</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		419,614,000.00	120,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,455,529,301.04	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,875,143,301.04</b>	<b>120,000,000.00</b>

投资活动产生的现金流量净额		<b>586,039,175.15</b>	<b>-119,990,569.28</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			15,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			164,000,349.98
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>179,700,349.98</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		72,000,000.00	72,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		27,848,484.99	338,149,054.94
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>99,848,484.99</b>	<b>410,149,054.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-99,848,484.99</b>	<b>-230,448,704.96</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		565,612,878.01	-274,943,053.59
加：期初现金及现金等价物余额		75,202,290.10	350,145,343.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>640,815,168.11</b>	<b>75,202,290.10</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

## 母公司股东权益变动表

编制单位:美好置业集团股份有限公司

2020 年度

单位:元 币种:人民币

项 目	本年金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	2,466,988,633.00		1,417,435,601.30			402,376,174.83	2,225,029,990.68		<b>6,511,830,399.81</b>
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年初余额</b>	2,466,988,633.00		1,417,435,601.30			402,376,174.83	2,225,029,990.68		<b>6,511,830,399.81</b>
<b>三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)</b>			-34,799,945.07				-107,975,279.24		<b>-142,775,224.31</b>
(一) 综合收益总额							-107,975,279.24		<b>-107,975,279.24</b>
(二) 股东投入和减少资本			-34,799,945.07						-34,799,945.07
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他			-34,799,945.07						-34,799,945.07
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									

3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	2,466,988,633.00		1,382,635,656.23			402,376,174.83	2,117,054,711.44		<b>6,369,055,175.50</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

### 母公司股东权益变动表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2020 年度

单位：元 币种：人民币

项 目	上年金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	65,800,110.55		354,814,711.75	1,796,976,822.94		<b>6,210,397,850.42</b>
加：会计政策变更						564,429.58	5,079,866.22		<b>5,644,295.80</b>
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年初余额</b>	2,559,592,332.00		1,564,814,094.28	65,800,110.55		355,379,141.33	1,802,056,689.16		<b>6,216,042,146.22</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55		46,997,033.50	422,973,301.52		<b>295,788,253.59</b>
（一）综合收益总额							469,970,335.02		<b>469,970,335.02</b>
（二）股东投入和减少资本	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55					<b>-174,182,081.43</b>
1. 股东投入资本	-92,603,699.00		-147,378,492.98	-65,800,110.55					<b>-174,182,081.43</b>
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									



(三) 利润分配						46,997,033.50	-46,997,033.50		
1. 提取盈余公积						46,997,033.50	-46,997,033.50		
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
<b>四、本期期末余额</b>	2,466,988,633.00		1,417,435,601.30			402,376,174.83	2,225,029,990.68		<b>6,511,830,399.81</b>

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

### 三、财务报表附注

## 美好置业集团股份有限公司

### 2020 年度财务报表附注

#### 1、公司的基本情况

美好置业集团股份有限公司（以下简称“本公司”）1989 年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准成立。本公司社会公众股于 1996 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市。上市时总股本 8751 万股，其中国有股 6480 万股，社会公众股 2271 万股。2002 年 4 月 29 日和 6 月 14 日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司 7200 万股、海南洋浦众森科技投资有限公司 5300 万股，并于 2003 年 5 月办理股权变更及过户手续；2002 年 12 月 24 日，昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司 5644 万股国有股转让给北京国财创业投资有限公司，并办理了股权过户手续。

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 246,698.86 万股，注册资本为 246,698.86 万元。

本公司注册地址为昆明市盘龙区北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室，法定代表人为刘道明。公司总部办公地址为湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 35 楼。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要业务包括投资、房地产开发、建筑工程施工、装配式建筑构件生产、农业种植养殖。

本公司控股股东为美好未来企业管理集团有限公司，控股股东的母公司为北京温尔馨物业管理有限责任公司，最终控制方为自然人刘道明先生。

本财务报表于 2021 年 4 月 23 日经公司第九届第九次董事会批准报出。

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的二级子公司共 39 户，三级及以下子公司 59 户，详见本附注 8“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 13 户，减少 10 户，详见本附注 7“合并范围的变更”。

#### 2、财务报表的编制基础

##### 2.1 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行

证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2.2 持续经营

本公司对自 2020 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 4、主要会计政策、会计估计和前期差错

### 4.1 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4.2 营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定相应的货币为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 4.4.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 4.4.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 4.5.2“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 4.14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益

应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### 4.5 合并财务报表的编制方法

##### 4.5.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

##### 4.5.2 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 4.14“长期股权投资”或本附注 4.9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各

项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 4.14.2“长期股权投资”④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注 4.14.2“长期股权投资”②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

#### 4.7 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 4.8 外币业务和外币报表折算

##### 4.8.1 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### 4.8.2 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

#### 4.8.3 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日的即期汇率近似的汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日的即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

### 4.9 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### 4.9.1 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

##### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

##### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

##### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

#### 4.9.2 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时



指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### 4.9.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

### 4.9.4 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止

确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 4.9.5 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 4.9.6 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### 4.9.7 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### 4.10 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

##### 4.10.1 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### 4.10.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### 4.10.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### 4.10.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### 4.10.5 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

##### ② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
合并范围内关联方	集团合并范围内公司。
应收账款账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
装配式建筑业务	本组合包括设计、建筑施工、混凝土预制构件及建筑施工总承包业务的应收款项。

A、合并范围内关联方：本集团合并报表范围内各企业之间的应收款项风险可控，本集团判断不存在预期信用损失，不计提信用损失准备。

B、应收账款账龄组合：以账龄作为信用风险特征的应收账款组合，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C、装配式建筑业务：以产品类型客户群为共同风险特征，参考建筑施工行业信用损失计提情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率计算预期信用损失。

### ③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
土地竞拍保证金	本组合为开发用土地竞拍保证金等应收款项。
拆迁安置代垫款、项目合作款	土地一级整理拆迁安置代垫款、房地产开发合作款
股权转让款	应收转让股权、债权等相关款项
应收合并范围内往来款项	集团合并范围内公司
其他应收款账龄组合	本组合以其账龄作为信用风险特征

### ④长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信

用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收经营性租赁款	应收租赁客户款项
应收其他款项	除上述款项组合外的应收款

A、应收经营性租赁款：以房屋租赁客户为组合依据，参照应收账款账龄组合计算预期信用损失。

B、应收其他款项：主要是 PPP 项目应收款，参考本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定组合预期信用损失率。

#### 4.11 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注 4.9“金融工具”及附注 4.10“金融资产减值”。

#### 4.12 存货

##### 4.12.1 存货的分类

本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、库存商品、消耗性生物资产、周转材料、低值易耗品、开发产品、开发成本、周转房等。

##### 4.12.2 存货的确认

本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

##### 4.12.3 存货取得和发出的计价方法

本集团取得的存货按成本进行初始计量。开发产品发出按个别计价法确定发出存货的实际成本；原材料、库存商品发出时采用个别计价法、先进先出法计价或加权平均法。

##### 4.12.4 期末存货的计量

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

##### ①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

#### 4.12.5 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 4.12.6 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物于领用时按一次摊销法摊销。

#### 4.12.7 房地产开发中的存货核算方法

(1) 开发用土地的核算方法：本集团开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

(2) 本集团为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

(4) 周转房的摊销方法：根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，周转房用途改变时，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

### 4.13 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注 4.10 金融资产减值。

### 4.14 持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其

账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

#### 4.15 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注 4.9“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

##### 4.15.1 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

#### 4.15.2 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

##### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际



支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 4.5.2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### **4.16 投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成

本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。预计使用年限和预计净残值率具体情况如下：

资产类别	预计使用年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
投资性房地产	30-40	5	2.38-3.17

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### 4.17 固定资产

##### 4.17.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### 4.17.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	5-10	5	11.88-19.00
运输设备	4-8	5	9.50-23.75
电子及办公设备	3-8	5	11.88-31.67
临时设施	2-5	5	19.00-47.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### 4.17.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

##### 4.17.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 4.18 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

#### 4.19 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 4.20 生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物以及存塘小龙虾等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法或个别计价法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗

性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

## 4.21 无形资产

### 4.21.1 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

除房地产开发业务外取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。本集团使用寿命有限的无形资产的具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	证载年限
财务、办公等软件	5-10

### 4.21.2 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 4.21.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.23“长期资产减值”。

#### 4.22 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修费、土地承包经营权流转费及虾稻田改造费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### 4.23 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 4.24 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

#### 4.25 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，

并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

#### 4.26 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### 4.27 质量保证金的核算方法

本集团按照施工单位工程总值的 5% 预留质量保证金，通过“应付账款”科目核算。开发产品出售后，在保修期内发生的维修费用，冲减质量保证金，不足冲减的部分，计入销售费用。待工程验收合格后并在约定的保修期满后，如无质量问题，再支付给原施工单位。

#### 4.28 收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团

履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团收入的具体确认方法如下：

#### （1）房地产销售收入

房地产销售在房地产开发项目竣工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### （2）预制混凝土构件（PC 构件）收入

在将 PC 构件运至客户指定的地点，经客户验收合格，并收到经客户确认的送货单（或验收单）时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

#### （3）农产品销售收入

销售农产品业务在鲜活水产品、谷物及加工品已经发出，并收到客户签字确认的出库单（或销货清单）时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

#### （4）建造合同收入

本集团向客户提供建造服务（包括装配式建筑工程总承包业务），因客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于以 PPP 模式参与基础设施和公共服务设施建设项目，属于按投资建设移交方式实施项目，本集团于项目建造期间，对提供建造服务的部分按照上述建造合同确认相关收入。对于 PPP 项目产业园区内进行规划设计服务、基础设施和公共服务设施投资建设服务、土地整理服务，于完成相关服务后，在公司与委托政府机构共同确认的基础上确认投资建设服务收入。

#### （5）土地整理服务收入

本集团向客户提供一级土地整理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，根据履



约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，即根据实际工作量占合同总工作量的比例确定，土地整理服务合同总工作量为土地整理各环节工作量之和，某环节完成的工作量按拆迁或还建面积和环节事项的完成情况等综合确定。

#### 4.29 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本以及合同履约成本。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 4.30 政府补助

##### 4.30.1 政府补助的分类及具体标准

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

##### 4.30.2 政府补助确认时点和计量

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

##### 4.30.3 政府补助会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的

方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 4.31 递延所得税资产/递延所得税负债

#### 4.31.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

#### 4.31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的

适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 4.31.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### 4.31.4 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 4.32 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。本集团无融资租赁业务。

#### 4.32.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 4.32.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 4.33 安全生产费用

本集团根据财政部、国家安全生产监督管理总局联合制定的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的规定计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

本集团提取的安全生产费计入相关施工劳务的成本或当期损益，同时计入专项储备。使用提取的安全生产费用属于费用

性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

#### 4.34 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### 4.35 会计政策、会计估计变更

##### 4.35.1 会计政策变更

##### 4.35.1.1 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。

经本公司第八届董事会第三十五次会议于 2020 年 4 月 28 日决议通过，本集团于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”或“其他非流动负债”项目列报。

——本集团支付给客户的服务费用，原计入销售费用，在新收入准则下作为应付客户对价。

——本集团就房地产开发项目支付的预计可收回售房佣金作为合同取得成本，计入“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列报，并根据房地产开发项目收入结算摊销计入“销售费用”。

——本集团将与工程承包服务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算计入合同资产，并按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认资产减值损失；将与工程承包服务相关的合同预计损失准备重分类至其他流动负债。

## (1) 对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2020 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同资产			131,802,078.92	
存货	13,769,804,159.32		13,630,378,918.89	
其他流动资产	1,142,457,754.54	33,403,132.91	1,166,153,306.29	33,403,132.91
其他非流动资产	288,396,700.71		301,518,504.89	
预收账款	9,005,880,064.55	49,800.00	1,378,761.71	49,800.00
合同负债			3,281,097,425.83	
其他流动负债	94,649,580.32	68,700,000.00	394,731,321.01	68,700,000.00
其他非流动负债	24,674,892.99		5,430,607,420.85	
未分配利润	2,816,019,292.09	2,225,029,990.68	2,869,251,133.89	2,225,029,990.68
少数股东权益	163,599,291.48		156,951,252.56	

## (2) 对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

## ①对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 新收入准则下金额		2020 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同资产	189,524,085.13		-	
存货	14,190,306,892.82		14,378,463,435.70	
其他流动资产	1,109,957,378.63	33,742,623.89	1,086,634,067.59	33,742,623.89
其他非流动资产	71,675,246.94		29,558,838.16	
预收账款	487,049.37		9,960,160,569.39	
合同负债	5,002,756,406.65		-	
其他流动负债	634,364,449.06	72,000,000.00	166,345,534.20	72,000,000.00
其他非流动负债	4,485,601,053.76		-	
未分配利润	2,963,949,397.30	2,117,054,711.44	2,898,843,890.76	2,117,054,711.44
少数股东权益	-379,191,137.36		-376,002,555.34	

## ②对 2020 年度利润表的影响

报表项目	2020 年度新收入准则下金额		2020 年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表

报表项目	2020 年度新收入准则下金额		2020 年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
营业成本	3,363,909,947.93	379,835.40	3,348,667,122.57	379,835.40
销售费用	237,262,580.62		283,674,716.65	
资产减值损失	-263,305,385.01	-2,022,724.96	-272,296,088.77	-2,022,724.96

#### 4.35.2 会计估计变更

本集团 2020 年度未发生会计估计变更。

### 5、税项

#### 5.1 流转税及其他

主要税（费）种	税（费）率	计税依据
(1) 增值税	3%、5%、6%、9%、13%	应税营业收入
(2) 土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
(3) 城市维护建设税	5%、7%	实际缴纳的流转税
(4) 教育费附加	3%	实际缴纳的流转税
(5) 地方教育费附加	1.5%、2%	实际缴纳的流转税

#### 5.2 企业所得税

子公司重庆名流置业有限公司符合国家鼓励类产业中城镇园林绿化及生态小区建设企业条件，享受西部大开发所得税减按 15% 税率征收的税收优惠政策。

### 6、合并财务报表附注（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2020 年 1 月 1 日，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2019 年 12 月 31 日，“本年”指 2020 年度，“上年”指 2019 年度。

#### 6.1 货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						780.00
银行存款			2,218,947,641.46			2,478,291,451.49
其中：人民币			2,218,818,081.77			2,478,129,040.79
欧元	16,144.51	8.025	129,559.69	20,780.59	7.8155	162,410.70
其他货币资金			195,656,902.02			57,956,033.10

项 目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
合 计			2,414,604,543.48			2,536,248,264.59

其他货币资金主要为汇票保证金、保函保证金、按揭贷款担保保证金、农民工保证金及法院冻结资金等。

受限货币资金详见“6.23 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 6.2 交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
基金产品投资	324,767,360.98	424,411,910.32
信托产品投资		90,441,000.00
合 计	324,767,360.98	514,852,910.32
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分	186,694,486.06	514,852,910.32

本公司认购“千为 10 号私募投资基金”、本金 7,500 万元，根据《千为 10 号私募投资基金第一次清算报告》及期后回款 1,159.77 万元，发生公允价值变动损失 6,812.73 万元。

本公司认购“长安信托—稳健 190 号债券投资集合资金信托计划”次级受益权 9,000 万份信托单位、本金 9,000 万元，根据《长安信托-稳健 190 号债券投资集合资金信托计划致委托人的函》，其市场流通及兑付均存在不确定性，面临本金亏损风险，发生公允价值变动损失 9,044.10 万元。

子公司武汉南部新城投资有限公司认购“泰舜优选 2 期私募证券投资基金”、本金 34,200.00 万元，根据《投资者报告》及期后赎回情况，公允价值 31,316.97 万元，发生公允价值变动损失 3,151.72 万元。

## 6.3 应收账款

### 6.3.1 应收账款按账龄披露

账 龄	年末余额
一年以内	91,803,175.52
一至二年	7,067,256.03
二至三年	2,319,524.82
三至四年	80,000.00
四至五年	
五年以上	3,270,126.50
小 计	104,540,082.87
减：坏账准备	15,423,956.61
合 计	89,116,126.26

### 6.3.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,165,290.76	3.98	4,165,290.76	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	100,374,792.11	96.02	11,258,665.85	11.22	89,116,126.26
其中：账龄组合	16,963,783.96	16.23	3,737,683.66	22.03	13,226,100.30
装配式建筑业务	83,411,008.15	79.79	7,520,982.19	9.00	75,890,025.96
合计	104,540,082.87	100	15,423,956.61		89,116,126.26

(续)

种 类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	3,385,141.76	9.89	1,692,570.88	50.00	1,692,570.88
按组合计提坏账准备的应收账款	30,847,161.35	90.11	5,051,243.83	16.38	25,795,917.52
其中：账龄组合	24,149,154.08	70.54	4,448,423.17	18.42	19,700,730.91
装配式建筑业务	6,698,007.27	19.57	602,820.66	9.00	6,095,186.61
合 计	34,232,303.11	100.00	6,743,814.71		27,488,488.40

年末余额较年初增加 224.19%的主要原因为应收工程款增加。

### 6.3.2.1 年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
芜湖金门萨商业运营管理有限公司	3,385,141.76	3,385,141.76	1-2 年	100.00	预计无法收回
金仕堡会所	780,149.00	780,149.00	1 年以内、1-2 年	100.00	预计无法收回
合 计	4,165,290.76	4,165,290.76			

### 6.3.2.2 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	9,049,679.37	91,026.80	1.00	16,479,360.80	164,793.46	1.00
一至二年	3,142,421.27	125,696.84	4.00	1,421,556.82	56,862.28	4.00
二至三年	1,421,556.82	213,233.52	15.00	2,039,198.86	305,879.83	15.00
三至四年	80,000.00	37,600.00	47.00	540,000.00	253,800.00	47.00
四至五年			70.00	6,500.00	4,550.00	70.00
五年以上	3,270,126.50	3,270,126.50	100.00	3,662,537.60	3,662,537.60	100.00
合 计	16,963,783.96	3,737,683.66		24,149,154.08	4,448,423.17	



**6.3.2.3组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款**

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
装配式建筑业务	83,411,008.15	9.00	7,520,982.19	6,698,007.27	9.00	602,820.66
<b>合计</b>	<b>83,411,008.15</b>		<b>7,520,982.19</b>	<b>6,698,007.27</b>		<b>602,820.66</b>

**6.3.3坏账准备的情况**

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	1,692,570.88	2,472,719.88				4,165,290.76
账龄组合	4,448,423.17		691,957.67		-18,781.84	3,737,683.66
装配式建筑业务	602,820.66	6,918,161.53				7,520,982.19
<b>合计</b>	<b>6,743,814.71</b>	<b>9,390,881.41</b>	<b>691,957.67</b>		<b>-18,781.84</b>	<b>15,423,956.61</b>

其他变动主要系原子公司安徽东磁投资有限公司不再纳入合并范围导致。

**6.3.4应收账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位应收款。****6.3.5应收账款金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	金额	坏账金额	占应收账款总额的比例(%)
山东民生置业有限公司	非关联方	21,457,403.54	1,931,166.32	20.53
肥东县重点工程建设管理中心	非关联方	19,004,300.00	1,710,387.00	18.18
济南鼎鑫置业有限公司	非关联方	12,518,026.40	1,126,622.38	11.97
武汉琛睿建设工程有限公司	非关联方	11,577,684.55	1,041,991.61	11.07
芜湖金门萨商业运营管理有限公司	非关联方	3,385,141.76	3,385,141.76	3.24
<b>合计</b>		<b>67,942,556.25</b>	<b>9,195,309.07</b>	<b>64.99</b>

**6.4 应收款项融资**

项目	年末余额	年初余额
应收票据	1,000,000.00	651,613.30
应收账款		
<b>合计</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>651,613.30</b>

年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	4,448,968.43	
商业承兑汇票		

项 目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
合 计	4,448,968.43	

## 6.5 预付款项

### 6.5.1按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	95,497,049.32	26.59	89,396,319.40	9.10
1至2年	17,125,780.01	4.77	647,806,193.75	65.96
2至3年	2,156,684.71	0.60	24,308,593.40	2.48
3年以上	244,351,610.20	68.04	220,571,739.60	22.46
合 计	359,131,124.24	100	982,082,846.15	100.00

年末余额较年初减少 63.43%的主要原因为预付款项结算。

### 6.5.2账龄超过 1 年且金额较大的预付账款明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
武汉中远印务有限公司	非关联方	95,000,000.00	2013 年、2016 年	土地整合款
深圳九州明珠投资有限公司	非关联方	75,000,000.00	2016 年	项目正在推进
深圳市四方埔股份合作公司	非关联方	40,480,000.00	2016 年	项目正在推进
武汉长丰隆基有限责任公司	非关联方	22,500,000.00	2017 年	土地整合款
武汉市硚口农机工贸公司	非关联方	10,000,000.00	2013 年	土地整合款
合 计		242,980,000.00		

### 6.5.3预付账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位预付款。

### 6.5.4预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额的比例(%)
武汉中远印务有限公司	95,000,000.00	26.45
深圳九州明珠投资有限公司	75,000,000.00	20.88
深圳市四方埔股份合作公司	40,480,000.00	11.27
武汉长丰隆基有限责任公司	22,500,000.00	6.27
武汉建和经贸集团有限公司	23,727,091.45	6.61
合 计	256,707,091.45	71.48

## 6.6 其他应收款

### 6.6.1分类：

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,120,620,345.72	2,159,390,270.22
<b>合计</b>	<b>3,120,620,345.72</b>	<b>2,159,390,270.22</b>

**6.6.2按账龄披露:**

账龄	年末余额
1年以内	1,725,003,794.30
1至2年	866,418,780.90
2至3年	603,196,892.87
3至4年	5,732,938.74
4至5年	19,324,058.81
5年以上	14,777,504.44
<b>小计</b>	<b>3,234,453,970.06</b>
减: 坏账准备	113,833,624.34
<b>合计</b>	<b>3,120,620,345.72</b>

**6.6.3按款项性质分类情况:**

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
拆迁安置代垫款	1,526,043,715.52	1,759,205,664.87
代垫款	170,398,737.76	192,754,236.18
项目开发合作款		129,267,600.00
保证金及押金	123,453,443.83	108,125,016.71
往来款	64,297,776.32	23,196,847.44
利息		29,148,505.77
备用金借款	1,298,465.90	1,670,624.54
股权转让相关款项(注1)	1,319,545,830.73	
土地收储款(注2)	29,416,000.00	
<b>小计</b>	<b>3,234,453,970.06</b>	<b>2,243,368,495.51</b>
减: 坏账准备	113,833,624.34	83,978,225.29
<b>合计</b>	<b>3,120,620,345.72</b>	<b>2,159,390,270.22</b>

注1: 股权转让相关款项系转让子公司安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司和东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权、债权尚欠款项 92,467.13 万元及股权解押保证金 39,487.45 万元, 其中, 应收股权相关对价详情见“7.2 处置子公司”, 股权解押保证金系为办理合肥名流置业有限公司股权过户手续, 申请解除股权质押支付的保证金, 截止审计报告日,

上述股权解押保证金已全额收回。

注 2：土地收储款系株洲经济开发区土地储备中心收储株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司持有土地，价款 3,441.60 万元，截止 2020 年末已收回 500 万元，土地使用权证已注销登记。

#### 6.6.4 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期信用损失（未 发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已 发生信用减值）	
年初余额	42,721,254.48		41,256,970.81	83,978,225.29
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-196,000.00		196,000.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	21,642,422.40		11,837,272.14	33,479,694.54
本年转回	3,624,295.49			3,624,295.49
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	60,543,381.39		53,290,242.95	113,833,624.34

##### 6.6.4.1 处于第三阶段的其他应收款，于年末按单项计提坏账准备的情况

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
武汉恒亚置业有限公司	10,067,510.00	10,067,510.00	100	预计无法收回
肥城市公共行政服务中心	8,000,000.00	8,000,000.00	100	预计无法收回
博罗县粤富实业开发有限公司	7,356,103.30	7,356,103.30	100	预计无法收回
镇江市丹徒区公共资源交易中心	7,293,410.00	7,293,410.00	100	预计无法收回
武汉天鸿世家房产经纪有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100	预计无法收回
担保代偿款	3,977,524.92	3,977,524.92	100	预计无法收回
重庆市綦江区财政局	2,000,000.00	2,000,000.00	100	预计无法收回
韩还成	1,861,498.38	1,861,498.38	100	预计无法收回
邻水县财政局	1,450,000.00	1,450,000.00	100	预计无法收回
石家庄市井陉矿区财政集中支付中心	1,000,000.00	1,000,000.00	100	预计无法收回
武汉朱家河实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100	预计无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他零星款项	3,084,196.35	3,084,196.35	100	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>53,290,242.95</b>	<b>53,290,242.95</b>		

**6.6.4.2处于第一阶段的其他应收款组合中，按账龄组合计提坏账准备的情况**

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	115,328,915.86	4,612,711.68	4.00	87,325,000.76	3,493,924.15	4.00
一至二年	38,934,771.28	2,725,986.32	7.00	192,995,918.05	15,439,673.45	8.00
二至三年	171,422,020.36	18,858,182.56	11.00	9,918,375.33	1,190,205.04	12.00
三至四年	5,190,856.23	1,613,344.85	31.00	12,147,079.00	1,943,532.64	16.00
四至五年	1,549,505.57	1,129,148.95	71.00	1,016,212.21	487,781.86	48.00
五年以上	3,148,111.56	3,148,111.56	100.00	2,135,674.48	1,281,404.69	60.00
<b>合计</b>	<b>335,574,180.86</b>	<b>32,087,485.92</b>		<b>305,538,259.83</b>	<b>23,836,521.83</b>	

**6.6.4.3处于第一阶段的其他应收款组合中，按其他组合计提坏账准备的情况**

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
拆迁安置代垫款、项目合作款	1,526,043,715.52	1.00	15,260,437.16	1,888,473,264.87	1.00	18,884,732.65
土地竞拍保证金				8,100,000.00		
股权转让款	1,319,545,830.73	1.00	13,195,458.31			
<b>合计</b>	<b>2,845,589,546.25</b>		<b>28,455,895.47</b>	<b>1,896,573,264.87</b>		<b>18,884,732.65</b>

**6.6.5坏账准备的情况**

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回 或转回	转销 或核销	其他 变动	
<b>单项计提</b>	<b>41,256,970.81</b>	<b>12,033,272.14</b>				<b>53,290,242.95</b>
<b>组合计提</b>	<b>42,721,254.48</b>	<b>21,446,422.40</b>	<b>3,624,295.49</b>			<b>60,543,381.39</b>
其中：账龄组合	23,836,521.83	8,250,964.09				<b>32,087,485.92</b>
拆迁安置代垫款、项目合作款	18,884,732.65		3,624,295.49			<b>15,260,437.16</b>
股权转让款		13,195,458.31				<b>13,195,458.31</b>
<b>合计</b>	<b>83,978,225.29</b>	<b>33,479,694.54</b>	<b>3,624,295.49</b>			<b>113,833,624.34</b>

**6.6.6按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：**

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
------	------	------	----	-----------------------------	--------------

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
长丰村代垫拆迁补偿款	拆迁安置代垫款	1,344,427,728.52	1年以内、1-2年、2-3年	41.57	13,444,277.29
东莞市华堂更新置业有限公司	应收股权债权款	421,000,000.00	1年以内	13.02	4,210,000.00
上海集友广源实业有限公司	应收股权款	503,671,291.87	1年以内	15.57	5,036,712.92
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	股权解押保证金	394,874,538.86	1年以内	12.21	3,948,745.39
建和村一级开发代垫拆迁补偿款	拆迁安置代垫款	181,615,987.00	1-2年、2-3年	5.62	1,816,159.87
<b>合计</b>		<b>2,845,589,546.25</b>		<b>87.99</b>	<b>28,455,895.47</b>

### 6.6.7 期末余额中持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

无。

## 6.7 存货

### 6.7.1 存货明细

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,667,203,143.82	161,717,594.16	13,505,485,549.66	13,018,019,768.11	43,195,872.31	12,974,823,895.80
开发产品	778,554,974.73	133,854,379.53	644,700,595.20	633,623,786.46	68,394,106.92	565,229,679.54
消耗性生物资产				52,945,919.03	10,567,075.87	42,378,843.16
原材料	21,068,078.17		21,068,078.17	31,820,700.81		31,820,700.81
库存商品	19,135,492.51	4,022,064.16	15,113,428.35	19,404,784.61	8,133,183.94	11,271,600.67
周转材料	3,939,241.44		3,939,241.44	4,832,789.11		4,832,789.11
低值易耗品				21,409.80		21,409.80
<b>合计</b>	<b>14,489,900,930.67</b>	<b>299,594,037.85</b>	<b>14,190,306,892.82</b>	<b>13,760,669,157.93</b>	<b>130,290,239.04</b>	<b>13,630,378,918.89</b>

### 6.7.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少			年末账面余额
			转回	转销	其他	
<b>开发成本</b>	<b>43,195,872.31</b>	<b>118,521,721.85</b>				<b>161,717,594.16</b>
其中：深圳城市更新项目	22,080,626.38					22,080,626.38
中山美好雍景台	21,115,245.93	15,861,031.12				36,976,277.05
杭州美晟府		61,096,427.72				61,096,427.72
重庆“来龙湖”		4,728,446.73				4,728,446.73
嘉兴秋月朗庭		36,835,816.28				36,835,816.28

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少			年末账面余额
			转回	转销	其他	
<b>开发产品</b>	<b>68,394,106.92</b>	<b>74,512,996.23</b>		<b>9,052,723.62</b>		<b>133,854,379.53</b>
其中：芜湖“名流印象”	19,875,780.83	14,595,956.67		177,462.33		34,294,275.17
沈阳“名流印象”	37,387,888.36	3,828,716.24		8,875,261.29		32,341,343.31
沈阳“名流公馆”	9,353,904.43					9,353,904.43
武汉“名流世家”	1,776,533.30					1,776,533.30
重庆“名流印象”		27,407,756.55				27,407,756.55
重庆“名流公馆”		7,047,779.61				7,047,779.61
西安“美好时光”		21,632,787.16				21,632,787.16
<b>库存商品</b>	<b>8,133,183.94</b>	<b>4,022,064.16</b>		<b>8,133,183.94</b>		<b>4,022,064.16</b>
其中：农产品	2,187,323.17	751,832.23		2,187,323.17		751,832.23
PC 构件	5,945,860.77	3,270,231.93		5,945,860.77		3,270,231.93
<b>消耗性生物资产</b>	<b>10,567,075.87</b>			<b>10,567,075.87</b>		
<b>合计</b>	<b>130,290,239.04</b>	<b>197,056,782.24</b>		<b>27,752,983.43</b>		<b>299,594,037.85</b>

### 6.7.3 存货跌价准备情况

存货种类	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
开发成本	预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金		
开发产品	预计销售价格减去销售费用及相关税金		
库存商品	预计销售价格减去销售费用及相关税金		

开发成本中，“中山美好雍景台”项目、“杭州美晟府”项目、“来龙湖”项目、“嘉兴秋月朗庭”项目共计计提存货跌价准备 118,521,721.85 元。

开发产品中，主要是对芜湖“名流印象”项目、沈阳“名流印象”、重庆“名流印象”项目、重庆“名流公馆”项目、西安“美好时光”项目的剩余车位计提存货跌价准备 74,512,996.23 元。

库存商品中，对农产品（调味虾）计提存货跌价准备 751,832.23 元；对 PC 构件计提存货跌价准备 3,270,231.93 元。

本年减少-转销的原因为计提存货跌价准备的房产项目、库存商品和消耗性生物资产本期销售确认营业收入，相应转销计提的存货跌价准备。

本年借款费用资本化金额为 40,644.48 万元，本年度用于确定借款费用的资本化率为 3.9%-14%。

存货年末余额中土地使用权、在建项目抵押担保的情况详见本附注短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

## 6.7.4开发产品增减变动情况如下:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工	6,240,110.63		430,352.44	5,809,758.19	
武汉“香域花境”	2019 年起陆续竣工	49,801,792.22		15,965,214.30	33,836,577.92	
武汉“名流世家”	2017 年陆续竣工	7,936,191.74			7,936,191.74	1,776,533.30
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	38,119,020.87	248,088.00	12,270,920.41	26,096,188.46	
西安“美好时光”	2018 年起陆续竣工	60,675,000.00	18,203,131.08	23,917,039.75	54,961,091.33	21,632,787.16
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	109,398,201.51	154,070,693.95	111,805,773.58	151,663,121.88	27,407,756.55
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	32,277,525.99		4,591,678.32	27,685,847.67	7,047,779.61
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	162,954,062.10		3,962,259.53	158,991,802.57	34,294,275.17
合肥“美好紫蓬山壹号”	2011 年竣工	1,576,137.37		1,576,137.37		
芜湖“美好锦城”	2020 年起陆续竣工		277,215,875.41	271,757,560.10	5,458,315.31	
沈阳“名流公馆”	2010 年起陆续竣工	14,284,202.66			14,284,202.66	9,353,904.43
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	96,464,012.63		30,209,552.33	66,254,460.30	32,341,343.31
东莞“名流印象”	2013 年起陆续竣工	53,897,528.74		10,552,940.08	43,344,588.66	
武汉“长江首玺”	2020 年起陆续竣工		2,166,842,058.91	1,984,609,230.87	182,232,828.04	
<b>合计</b>		<b>633,623,786.46</b>	<b>2,616,579,847.35</b>	<b>2,471,648,659.08</b>	<b>778,554,974.73</b>	<b>133,854,379.53</b>

## 6.7.5开发成本情况如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年末余额	年初余额	存货跌价准备
武汉“长江首玺”	2017 年 3 月	2020 年起陆续竣工	648,800.00	1,284,851,954.77	2,492,730,735.23	
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2017 年起陆续竣工	278,700.00	1,586,716,664.15	1,453,781,915.50	
武汉“名流世家”	2013 年 9 月	2017 年起陆续竣工	197,161.00	431,270,523.69	425,930,146.47	
武汉“香域花境”	2016 年 12 月	2019 年起陆续竣工	323,100.00	1,298,995,595.58	988,222,352.46	
西安“美好时光”	2016 年 7 月	2018 年起陆续竣工	289,900	902,836,207.86	735,371,838.01	
重庆“名流印象”	2014 年 5 月	2016 年起陆续竣工	270,000		127,491,971.94	
重庆“来龙湖”				4,728,446.73	7,902,663.32	4,728,446.73



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年末余额	年初余额	存货跌价准备
北京“名流广场”				169,417,263.87	169,267,263.87	
新滩·美好未来新城一期	2019年4月	2021年起陆续竣工	73,100	314,831,323.79	227,988,196.76	
新滩·美好未来新城二期				113,068,105.10	105,749,014.00	
新滩·美好未来新城三期				78,250,917.40	73,229,512.00	
洪湖新滩项目				236,245,491.30	176,900,000.00	
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	2018年12月	2020年起陆续竣工			1,025,973,045.55	
芜湖“美好锦城”	2017年10月	2020年起陆续竣工	70,000	179,645,066.56	354,355,817.06	
芜湖“美好首玺”	2018年8月	2021年起陆续竣工	290,000	1,941,380,610.63	1,631,738,705.98	
江阴美宸雅苑	2019年6月	2021年起陆续竣工	27,289	187,083,555.23	145,189,337.28	
嘉兴秋月朗庭	2018年10月	2021年起陆续竣工	40,829	331,005,401.10	256,272,062.32	36,835,816.28
杭州美晟府	2018年10月	2021年起陆续竣工	90,679	757,872,707.89	659,708,804.67	61,096,427.72
中山美好雍景台	2018年7月	2021年起陆续竣工	83,700	357,777,818.31	337,285,084.09	36,976,277.05
深圳城市更新项目				22,080,626.38	22,080,626.38	22,080,626.38
博罗罗浮天赋后期	2013年10月			273,437,315.97	273,437,315.97	
博罗罗浮天赋一期	2008年12月			1,006,180,456.81	1,005,413,359.25	
塘厦宝光					322,000,000.00	
合肥“美好云玺”	2020年8月	2022年起陆续竣工	59,187	359,919,163.89		
重庆“美好天赋”	2020年6月	2022年起陆续竣工	136,886	549,932,968.84		
重庆“美好时光”		2023年起陆续竣工	137,242	98,983,786.91		
美好·半山云庭		2023年起陆续竣工	89,589	235,076,586.48		
武汉“公园壹号”	2020年12月	2023年起陆续竣工	127,164	405,325,697.63		
无锡“美好铂翠”	2020年12月	2023年起陆续竣工	85,623	538,884,661.49		
其他				1,404,225.46		
<b>合计</b>				<b>13,667,203,143.82</b>	<b>13,018,019,768.11</b>	<b>161,717,594.16</b>

## 6.8 合同资产

### 6.8.1 合同资产明细情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	208,811,577.17	19,287,492.04	189,524,085.13	144,837,449.36	13,035,370.44	131,802,078.92
减：计入其他非流动资产						
合计	208,811,577.17	19,287,492.04	189,524,085.13	144,837,449.36	13,035,370.44	131,802,078.92

### 6.8.2 合同资产减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
合同资产	13,035,370.44	6,252,121.60			6,252,121.60
合计	13,035,370.44	6,252,121.60			6,252,121.60

(续)

项目	本期减少额						年末余额	原因
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计		
合同资产							19,287,492.04	预期信用损失
合计							19,287,492.04	

## 6.9 持有待售资产

### 6.9.1 持有待售资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售的非流动资产	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94			
持有待售的处置组中的资产						
合计	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94			

### 6.9.2 持有待售非流动资产的基本情况

项目	年末余额	减值准备	年末账面价值	公允价值
持有待售非流动资产	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94	33,027,522.94
其中：在建工程	71,159,575.68	38,132,052.74	33,027,522.94	33,027,522.94

## 6.9.3持有待售资产减值准备

项目	年初余额	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
持有待售的非流动资产		38,132,052.74			38,132,052.74
其中：在建工程		38,132,052.74			38,132,052.74
合计		38,132,052.74			38,132,052.74

(续)

项目	本期减少额					年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
持有待售的非流动资产						38,132,052.74
其中：在建工程						38,132,052.74
合计						38,132,052.74

2020年12月14日，子公司长沙美好智造装配式建筑有限公司与湖南中钢智能装备有限公司签订《长沙美好智造装配式建筑有限公司厂房及办公楼买卖合同》，将湖南宁乡基地的地上建筑物及水电临时设施、临建板房等附属物作价3,600.00万元转让予湖南中钢智能装备有限公司，该在建工程账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额计提持有待售资产减值准备。

## 6.10 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待认证进项税	541,189.77	13,367,171.12
待抵扣进项税	285,947,030.12	350,731,552.10
预交增值税	305,142,710.22	310,891,208.41
预交企业所得税	251,189,990.51	220,970,401.88
预交土地增值税	221,266,278.67	174,845,017.45
预交营业税	93,631.19	1,855,613.25
预交城建税	12,088,466.61	13,014,913.80
预交教育费附加	5,311,665.87	5,680,761.69
预交地方教育费附加	3,218,276.47	3,577,281.37
预交水利基金	1,832,293.51	1,571,866.59
预交文化事业建设费		147,619.03
预付土地流转费		45,643,158.95
合同取得成本	23,323,311.04	23,695,551.75
其他	2,534.65	161,188.90

项目	年末余额	年初余额
合计	1,109,957,378.63	1,166,153,306.29

## 6.11 长期应收款

### 6.11.1 长期应收款情况

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
应收 BT 项目	12,431,244.76	1.08	12,431,244.76	100.00	
应收房屋租金	15,308,506.15	1.32	11,052,715.60	72.20	4,255,790.55
PPP 项目工程款	1,126,802,991.30	97.60	11,268,029.91	1.00	1,115,534,961.39
<b>合计</b>	<b>1,154,542,742.21</b>	<b>100</b>	<b>34,751,990.27</b>		<b>1,119,790,751.94</b>

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
应收 BT 项目	12,431,244.76	2.36	12,431,244.76	100.00	
应收房屋租金	15,076,711.06	2.86	413,427.68	2.74	14,663,283.38
PPP 项目工程款	499,596,737.77	94.78	4,995,967.38	1.00	494,600,770.39
<b>合计</b>	<b>527,104,693.59</b>	<b>100</b>	<b>17,840,639.82</b>		<b>509,264,053.77</b>

BT 项目为子公司博罗名流置业有限公司投资建设的惠州市博罗县罗浮山风景区道路系统升级改造工程，该长期应收款尾款账龄长，多次协调未能收回，全额计提坏账准备。

应收房屋租金为子公司芜湖名流置业有限公司出租部分写字楼及商业用房形成的长期应收款，其中部分租金预计无法收回，已计提坏账准备。

PPP 项目工程款为子公司武汉美好新城建设发展有限公司投资建设的洪湖市新滩美好未来新城建设项目投资款。

长期应收款抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

### 6.11.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	5,409,395.06		12,431,244.76	17,840,639.82
2020 年 1 月 1 日余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-392,495.68		392,495.68	
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
——转回第一阶段				
本年计提	6,274,380.48		10,636,969.97	16,911,350.45
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	11,291,279.86		23,460,710.41	34,751,990.27

## 6.12 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
美好生活投资有 限公司	28,514,923.74			8,265,049.17					36,779,972.91	
杭州美生美置业 有限公司	16,157,547.18	118,800,000.00		-9,861,421.95					125,096,125.23	
小计	44,672,470.92	118,800,000.00		-1,596,372.78					161,876,098.14	
<b>合计</b>	<b>44,672,470.92</b>	<b>118,800,000.00</b>		<b>-1,596,372.78</b>					161,876,098.14	

根据合作协议和公司章程，本公司对杭州美生美置业有限公司追加投资 11,880 万元，持股比例 33%，采用权益法核算。

### 6.13 其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
京楚投资有限责任公司	1,500,000.00	1,500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>1,500,000.00</b>

#### 6.13.1非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
京楚投资有限责任公司股权投资	84,653.99					
<b>合计</b>	<b>84,653.99</b>					

### 6.14 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
基金产品投资	186,694,486.06	424,411,910.32
信托产品投资		90,441,000.00
<b>合计</b>	<b>186,694,486.06</b>	<b>514,852,910.32</b>

具体内容详见“6.2 交易性金融资产”。

### 6.15 投资性房地产

#### 6.15.1按成本计量的投资性房地产明细

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值合计</b>				
1.年初余额	898,958,713.12			898,958,713.12
2.本年增加金额	7,289,357.75			7,289,357.75
(1) 外购				
(2) 存货转入	7,289,357.75			7,289,357.75
(3) 企业合并增加				
3. 本年减少金额	8,542,230.77			8,542,230.77
(1) 处置	8,542,230.77			8,542,230.77
(2) 其他转出				
4.年末余额	897,705,840.10			897,705,840.10
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>				
1.年初余额	138,192,652.26			138,192,652.26
2.本年增加金额	25,333,502.96			25,333,502.96

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(1) 计提	25,333,502.96			25,333,502.96
(2) 固定资产转入				
3.本年减少金额	866,540.81			866,540.81
(1) 处置	866,540.81			866,540.81
(2) 其他转出				
4.年末余额	162,659,614.41			162,659,614.41
<b>三、减值准备</b>				
1.年初余额	64,902,497.31			64,902,497.31
2.本年增加金额	375,450.02			375,450.02
(1) 计提	375,450.02			375,450.02
(2) 存货转入				
3.本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.年末余额	65,277,947.33			65,277,947.33
<b>四、账面价值</b>				
1.年末账面价值	669,768,278.36	-	-	669,768,278.36
2.年初账面价值	695,863,563.55			695,863,563.55

本年增加为将账面价值 7,289,357.75 元的存货自出租日转为投资性房地产；本年减少为对外处置投资性房地产。

本年计提折旧金额为 25,333,502.96 元。

期末，对投资性房地产减值测试后计提减值准备 375,450.02 元。

投资性房地产抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东莞“名流印象”二期 5 套商铺	9,894,983.06	开发产品未售前出租
芜湖“名流印象”部分商业及办公楼	151,818,204.85	开发产品未售前出租
武汉“人和天地”商业广场 2 期	3,392,280.1	开发产品未售前出租
武汉“万嘉广场”	45,838,728.91	开发产品未售前出租
<b>合计</b>	<b>210,944,196.92</b>	

## 6.16 固定资产

### 6.16.1 分类



科目	年末余额	年初余额
固定资产	2,586,235,286.27	2,253,355,899.93
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>2,586,235,286.27</b>	<b>2,253,355,899.93</b>

### 6.16.2 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	临时设施	合计
<b>一、账面原值合计</b>						
1.年初余额	1,372,896,339.52	989,103,977.72	39,903,909.77	24,824,040.70	7,963,143.79	2,434,691,411.50
2.本年增加金额	469,998,119.20	283,130,596.77	1,287,078.56	6,335,960.97	674,930.95	761,426,686.45
(1) 外购		3,779,632.56	1,117,826.03	6,302,935.84	674,930.95	11,875,325.38
(2) 转入及其他	469,998,119.20	279,350,964.21	169,252.53	33,025.13		749,551,361.07
3. 本年减少金额	309,871,947.28	32,014,211.15	8,211,191.07	7,508,079.12	173,663.06	357,779,091.68
(1) 处置或报废	2,215,348.78	5,004,281.26	2,557,648.38	1,542,896.72	173,663.06	11,493,838.20
(2) 其他转出	307,656,598.50	27,009,929.89	5,653,542.69	5,965,182.40		346,285,253.48
4.年末余额	1,533,022,511.44	1,240,220,363.34	32,979,797.26	23,651,922.55	8,464,411.68	2,838,339,006.27
<b>二、累计折旧合计</b>						
1.年初余额	96,789,614.91	48,810,403.11	21,037,521.41	11,710,528.41	2,987,443.73	181,335,511.57
2.本年增加金额	42,786,273.74	108,969,931.76	4,034,980.32	4,623,850.61	2,360,735.26	162,775,771.69
(1) 计提	42,786,273.74	108,969,931.76	4,034,980.32	4,623,850.61	2,360,735.26	162,775,771.69
3.本年减少金额	71,710,407.66	7,908,683.97	6,889,571.17	5,401,807.63	97,092.83	92,007,563.26
(1) 处置或报废	90,364.64	2,843,658.95	2,108,136.21	502,191.02	97,092.83	5,641,443.65
(2) 其他转出	71,620,043.02	5,065,025.02	4,781,434.96	4,899,616.61		86,366,119.61
4.年末余额	67,865,480.99	149,871,650.90	18,182,930.56	10,932,571.39	5,251,086.16	252,103,720.00
<b>三、减值准备</b>						
1.年初余额						
2.本年增加金额						
(1) 计提						
3.本年减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
4.年末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1.年末账面价值	1,465,157,030.45	1,090,348,712.44	14,796,866.70	12,719,351.16	3,213,325.52	2,586,235,286.27
2.年初账面价值	1,276,106,724.61	940,293,574.61	18,866,388.36	13,113,512.29	4,975,700.06	2,253,355,899.93

本年在建工程转入的固定资产原值为 742,882,714.64 元。

本期其他转出主要系处置子公司安徽东磁投资有限公司，其固定资产不再纳入合并范围。

本期计提折旧金额 162,775,771.69 元。

年末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

固定资产抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
武汉江夏基地厂房及办公楼	198,467,198.15	正在办理产权手续
重庆江津基地厂房及办公楼	116,671,141.75	正在办理产权手续
岳阳汨罗基地厂房及办公楼	142,071,322.89	验收手续未完成
河南新乡基地厂房及办公楼	90,684,467.95	验收手续未完成
扬州仪征基地厂房	74,547,195.92	验收手续未完成
成都金堂基地厂房及办公楼	110,631,035.40	验收手续未完成
武汉“美好广场”	144,262,528.92	开发产品自用
芜湖“名流印象”部分办公楼	2,110,117.90	开发产品自用
名流世家 5 号楼 101 号	1,213,668.68	开发产品自用
<b>合计</b>	<b>880,658,677.56</b>	

## 6.17 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	912,050,753.18	1,239,292,343.81
工程物资	312,381,833.93	412,121,217.54
<b>合计</b>	<b>1,224,432,587.11</b>	<b>1,651,413,561.35</b>

### 6.17.1 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
西安三原基地	20,511,665.13		20,511,665.13	20,486,122.84		20,486,122.84
湖南株洲基地				19,389,023.27	15,389,517.35	3,999,505.92
山东临邑基地	196,637,593.82		196,637,593.82	168,219,422.77		168,219,422.77
南京仪征基地	152,333,954.64		152,333,954.64	125,412,502.45		125,412,502.45
广州佛山基地	55,822,114.50		55,822,114.50	43,139,879.35		43,139,879.35
武汉阳逻基地	91,591,633.55		91,591,633.55	95,427,410.94		95,427,410.94
武汉江夏基地	1,003,851.03		1,003,851.03	4,354,396.92		4,354,396.92
湖南宁乡基地				83,566,876.30		83,566,876.30
河南新乡基地	78,951,920.68		78,951,920.68	247,778,778.27		247,778,778.27
成都金堂基地	184,015,652.73		184,015,652.73	177,583,634.41		177,583,634.41
岳阳汨罗基地				136,431,467.82		136,431,467.82

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
河北玉田基地	64,161,533.90		64,161,533.90	62,283,214.96		62,283,214.96
天津静海基地	56,962,741.27		56,962,741.27	52,192,626.90		52,192,626.90
合肥长丰基地	18,351,057.88	8,488,978.41	9,862,079.47	17,840,235.47		17,840,235.47
其他项目	196,012.46		196,012.46	576,268.49		576,268.49
工程物资	312,381,833.93		312,381,833.93	412,121,217.54		412,121,217.54
<b>合计</b>	<b>1,232,921,565.52</b>	<b>8,488,978.41</b>	<b>1,224,432,587.11</b>	<b>1,666,803,078.70</b>	<b>15,389,517.35</b>	<b>1,651,413,561.35</b>

**6.17.2重要在建工程项目变动情况**

名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加额	本年转入固定资产	其他减少金额	年末余额
西安三原基地	15,062.43	20,486,122.84	25,542.29			20,511,665.13
湖南株洲基地		19,389,023.27			19,389,023.27	
山东临邑基地	34,631.69	168,219,422.77	28,418,171.05			196,637,593.82
南京仪征基地	34,009.57	125,412,502.45	116,610,298.84	89,688,846.65		152,333,954.64
广州佛山基地	30,508.60	43,139,879.35	12,682,235.15			55,822,114.50
重庆江津基地			3,456,113.02	3,456,113.02		
武汉阳逻基地	19,337.22	95,427,410.94	2,073,313.52		5,909,090.91	91,591,633.55
武汉江夏基地		4,354,396.92	117,064.39	818,965.52	2,648,644.76	1,003,851.03
湖南宁乡基地		83,566,876.30			83,566,876.30	
河南新乡基地	33,732.50	247,778,778.27	38,975,193.91	207,802,051.50		78,951,920.68
成都金堂基地	34,083.73	177,583,634.41	151,475,254.35	145,043,236.03		184,015,652.73
岳阳汨罗基地		136,431,467.82	159,642,034.10	296,073,501.92		
河北玉田基地	35,929.49	62,283,214.96	1,878,318.94			64,161,533.90
天津静海基地	51,176.58	52,192,626.90	4,770,114.37			56,962,741.27
合肥长丰基地	16,284.00	17,840,235.47	510,822.41			18,351,057.88
其他项目		576,268.49			380,256.03	196,012.46
<b>合计</b>		<b>1,254,681,861.16</b>	<b>520,634,476.34</b>	<b>742,882,714.64</b>	<b>111,893,891.27</b>	<b>920,539,731.59</b>

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西安三原基地	13.62				自有资金
湖南株洲基地					自有资金

项目名称	工程累计投入占 预算比例(%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
山东临邑基地	56.78	12,435,885.10			自有资金+银行贷款
南京仪征基地	71.16	17,592,680.20			自有资金+银行贷款
广州佛山基地	18.30	726,789.60	407,866.68	3.32	自有资金+银行贷款
重庆江津基地					自有资金
武汉阳逻基地	47.37	2,722,206.78			自有资金+银行贷款
武汉江夏基地					自有资金
湖南宁乡基地					自有资金
河南新乡基地	85.01	3,618,599.50	1,427,123.45	8.30	自有资金+银行贷款
成都金堂基地	96.54	21,047,348.40	6,295,440.44	4.35	自有资金+银行贷款
岳阳汨罗基地					自有资金
河北玉田基地	17.86	11,366,084.71			自有资金+银行贷款
天津静海基地	11.13				自有资金
合肥长丰基地	11.27				自有资金
其他项目					自有资金
合计		<b>69,509,594.29</b>	<b>8,130,430.57</b>		

湖南株洲基地其他减少系子公司株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司处置湖南株洲基地的地上建筑物及水电临时设施、临建板房等附属物。

湖南宁乡基地其他减少主要是子公司长沙美好智造装配式建筑有限公司的厂房及办公楼转入持有待售及调整暂估金额。

武汉阳逻基地、武汉江夏基地其他减少主要是调整暂估金额。

在建工程抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

### 6.17.3在建工程减值

项目	年初余额	本年增加			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
湖南株洲基地	15,389,517.35				
合肥长丰基地		8,488,978.41			8,488,978.41
合计	<b>15,389,517.35</b>	<b>8,488,978.41</b>			<b>8,488,978.41</b>

(续)

项目	本年减少				年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	
湖南株洲基地		15,389,517.35			15,389,517.35

项目	本年减少				年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	
合肥长丰基地					8,488,978.41
合计		15,389,517.35			15,389,517.35

公司拟转让合肥长丰基地，根据交易双方确定的转让意向价格，计提在建工程减值准备 848.90 万元。

#### 6.17.4 工程物资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
专用材料	284,587.26		284,587.26	713,847.82		713,847.82
专用设备	312,097,246.67		312,097,246.67	411,407,369.72		411,407,369.72
合计	312,381,833.93		312,381,833.93	412,121,217.54		412,121,217.54

### 6.18 无形资产

#### 6.18.1 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	合计
<b>一、账面原值合计</b>			
1.年初余额	27,346,971.18	533,074,871.17	560,421,842.35
2.本年增加金额	11,566,605.70	-	11,566,605.70
(1) 外购	11,566,605.70		11,566,605.70
(2) 内部研发			-
(3) 企业合并增加			-
3. 本年减少金额	4,171,497.85	35,381,518.89	39,553,016.74
(1) 处置	56,326.26	34,137,370.00	34,193,696.26
(2) 其他转出	4,115,171.59	1,244,148.89	5,359,320.48
4.年末余额	34,742,079.03	497,693,352.28	532,435,431.31
<b>二、累计摊销合计</b>			
1.年初余额	13,316,635.53	18,082,759.34	31,399,394.87
2.本年增加金额	6,514,479.53	10,639,772.75	17,154,252.28
(1) 摊销	6,514,479.53	10,639,772.75	17,154,252.28
(2) 企业合并增加			-
3.本年减少金额	1,739,722.27	1,787,598.40	3,527,320.67
(1) 处置	20,313.86	1,536,181.36	1,556,495.22
(2) 其他转出	1,719,408.41	251,417.04	1,970,825.45
4.年末余额	18,091,392.79	26,934,933.69	45,026,326.48
<b>三、减值准备</b>			
1.年初余额			
2.本年增加金额			
(1) 计提			

项目	软件	土地使用权	合计
3.本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.年末余额			
<b>四、账面价值</b>			
1.年末账面价值	<b>16,650,686.24</b>	<b>470,758,418.59</b>	<b>487,409,104.83</b>
2.年初账面价值	<b>14,030,335.65</b>	<b>514,992,111.83</b>	<b>529,022,447.48</b>

本年摊销金额 17,154,252.28 元。年末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

其他转出系原子公司安徽东磁投资有限公司不再纳入合并范围导致。

本年处置主要系子公司株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司土地被收储，详见“6.6 其他应收款-土地收储款”。

无形资产抵押担保情况详见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。

截止年末无未办妥产权证书的无形资产。

重要的单项无形资产情况：

项目	年末账面价值	剩余摊销期限
河南新乡基地土地使用权	28,688,296.92	48 年
四川金堂基地土地使用权	8,712,972.85	18 年
河北玉田基地土地使用权	22,568,371.51	48 年
武汉江夏基地土地使用权	33,033,356.02	47 年
扬州仪征工厂土地使用权	20,117,036.10	47 年
重庆江津基地（一期土地）土地使用权	21,930,925.50	47 年
重庆江津基地（二期土地）土地使用权	6,540,470.40	48 年
合肥长丰工厂土地使用权	13,878,124.03	48 年
合肥肥东工厂土地使用权	16,311,641.52	47 年
岳阳汨罗工厂土地使用权	31,985,676.29	48 年
武汉阳逻工厂土地使用权	33,977,188.83	48 年
天津静海工厂土地使用权	41,758,244.64	47 年
荆州工厂土地使用权	18,337,954.45	46 年
青岛即墨工厂土地使用权	39,211,485.88	48 年
天津津南工厂土地使用权	48,980,354.70	49 年
佛山大塘工厂土地使用权	41,267,269.75	44 年
<b>合计</b>	<b>427,299,369.39</b>	

## 6.19 商誉

### 6.19.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成	处置	

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
博罗名流实业有限公司	2,794,581.74			2,794,581.74
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00
<b>合计</b>	<b>16,721,279.31</b>			<b>16,721,279.31</b>

### 6.19.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		计提	处置	
惠州名流置业有限公司	926,697.57			926,697.57
安徽省民用建筑设计研究院有限公司		13,000,000.00		13,000,000.00
<b>合计</b>	<b>926,697.57</b>	<b>13,000,000.00</b>		<b>13,926,697.57</b>

#### (1) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司于 2007 年收购博罗名流实业有限公司 85% 股权形成商誉，该公司从事房地产开发，主要资产是房地产项目资产及少量固定资产，本公司将该公司资产认定为一个资产组，并与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致；

子公司美好建筑装配科技有限公司于 2018 年 2 月以竞标价格 1,300 万元收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司 100% 股权形成商誉，其从事建筑设计业务。按股权转让协议约定，本公司不享有在购买日该公司除设计资质、证书、商标之外的资产，本公司将与建筑设计业务相关的资产认定为一个资产组。

#### (2) 商誉减值测试的过程、参数及商誉减值损失的确认方法

在对商誉进行减值测试时，对包含商誉的资产组的可收回金额按资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，房地产业务资产组的处置费用按本集团内主要项目平均数调整确定，设计业务资产组的处置费用预估金额较小不予考虑。根据设计业务开展情况，本期全额计提了收购安徽省民用建筑设计研究院有限公司股权形成的商誉 1,300 万元。

### 6.20 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	备注
装修款	38,610,551.33	177.94	14,651,888.54		23,958,840.73	
农业生产基地虾稻田改造	212,726,435.34	30,900,311.65	30,038,290.81	176,299,115.98	37,289,340.20	
技术服务	2,350,000.00		2,350,000.00			
其他	240,385.00		240,385.00			
<b>合计</b>	<b>253,927,371.67</b>	<b>30,900,489.59</b>	<b>47,280,564.35</b>	<b>176,299,115.98</b>	<b>61,248,180.93</b>	

其他减少额 17,629.91 万元系：根据子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司（以下简称“美亿洪湖”）与当地政府就土地退租达成的共识，美亿洪湖退出当地农业养殖，解除《土地经营权流转合同》，流转土地全部退租，投入的生产设施（农业生产基地虾稻田改造）移交出租方，一次性摊销农业生产基地虾稻田改造费计入管理费用。

**6.21 递延所得税资产和递延所得税负债****6.21.1 已确认的递延所得税资产**

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,834,636.08	5,708,659.02	3,157,435.98	787,232.00
可抵扣亏损	19,030,778.28	4,757,694.57	137,869,646.46	34,467,411.61
内部交易未实现利润	157,568,611.20	39,392,152.80	439,296,442.88	109,824,110.72
交易性金融资产/非流动金融资产公允价值变动	182,232,639.03	45,558,159.76		
<b>递延所得税资产合计</b>	<b>381,666,664.59</b>	<b>95,416,666.15</b>	<b>580,323,525.32</b>	<b>145,078,754.33</b>

**6.21.2 已确认的递延所得税负债**

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动			2,686,910.32	671,727.58
<b>递延所得税负债合计</b>			<b>2,686,910.32</b>	<b>671,727.58</b>

**6.21.3 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细**

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	2,136,927,292.72	1,358,962,768.18
可抵扣暂时性差异	585,882,141.08	329,949,565.55
<b>合计</b>	<b>2,722,809,433.80</b>	<b>1,688,912,333.73</b>

**6.21.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年份	年末余额	年初余额	备注
2020		78,705,483.88	
2021	60,406,128.31	89,692,905.07	
2022	37,634,113.49	83,876,587.31	
2023	167,118,863.67	301,564,344.17	
2024	699,570,533.60	805,123,447.75	
2025	1,172,197,653.65		
<b>合计</b>	<b>2,136,927,292.72</b>	<b>1,358,962,768.18</b>	

**6.22 其他非流动资产**

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付生产基地土地款				8,000,000.00		8,000,000.00



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	29,558,838.16		29,558,838.16	280,396,700.71		280,396,700.71
合同取得成本	42,116,408.78		42,116,408.78	13,121,804.18		13,121,804.18
<b>合计</b>	<b>71,675,246.94</b>		<b>71,675,246.94</b>	<b>301,518,504.89</b>		<b>301,518,504.89</b>

年末余额较年初减少 76.23% 的主要原因系交付购买的设备。

### 6.23 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	195,656,902.02	汇票保证金、保函保证金、按揭贷款担保保证金、农民工保证金及法院冻结资金等
存货	4,993,002,298.80	借款担保
投资性房地产	402,826,569.77	借款担保
固定资产	913,564,211.56	借款担保
在建工程	91,860,177.74	借款担保
无形资产	189,162,000.48	借款担保
长期应收款	1,115,534,961.39	借款担保
<b>合计</b>	<b>7,901,607,121.76</b>	

### 6.24 短期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	490,000,000.00
保证借款		50,000,000.00
应付利息	855,555.56	
<b>合计</b>	<b>200,855,555.56</b>	<b>540,000,000.00</b>

#### (1) 抵押借款

子公司湖北美锦良城置业有限公司向靖江市润元农村小额贷款有限公司借款 20,000 万元，借款期限 2020 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 20,000 万元。子公司湖北美锦良城置业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。子公司湖北美愿置业有限公司以其持有湖北美锦良城置业有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司及公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

### 6.25 应付票据

种类	年末余额	年初余额
----	------	------

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	285,795,684.51	147,906,490.98
银行承兑汇票	164,474,358.55	46,182,000.00
<b>合计</b>	<b>450,270,043.06</b>	<b>194,088,490.98</b>

年末余额较年初增加 131.99%的主要原因为采用汇票结算工程款增加。

## 6.26 应付账款

### 6.26.1 应付账款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	2,224,169,627.14	1,875,906,075.07
应付拆迁安置补偿款	116,140,819.80	160,919,082.53
应付材料及设备款	303,988,436.67	242,047,065.82
应付营销费	38,454,643.49	34,246,177.52
其他	26,922,638.57	22,478,106.47
<b>合计</b>	<b>2,709,676,165.67</b>	<b>2,335,596,507.41</b>

### 6.26.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
湖北省路桥集团有限公司	40,000,000.00	未结算
武汉金弘宇建筑装装饰工程有限公司	13,751,941.22	未结算
徐州利勃海尔混凝土机械有限公司	13,309,259.70	未结算
中国船舶重工集团应急预警与救援装备股份有限公司	12,808,379.55	未结算
武汉新宇建设集团有限公司	11,560,705.18	未结算
长江精工钢结构（集团）股份有限公司	10,812,596.39	未结算
河南卫华重型机械股份有限公司	9,631,090.64	未结算
天津市亿隆新型建材有限公司	9,532,760.00	未结算
沈阳中工建设有限公司	7,690,158.24	未结算
武汉中恒宇建筑安装有限公司	7,785,730.20	未结算
中宏建设集团有限公司	6,304,957.23	未结算
湖北拓普源电力工程有限公司	4,705,856.40	未结算
武汉市兴卓建筑劳务有限公司	4,697,857.33	未结算
东营鸿顺劳务有限公司	4,181,575.25	未结算
<b>合计</b>	<b>156,772,867.33</b>	

## 6.27 预收账款

项目	年末余额	年初余额
预收房租	487,049.37	1,378,761.71
<b>合计</b>	<b>487,049.37</b>	<b>1,378,761.71</b>

## 6.28 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收房款	9,080,051,392.43	8,220,753,934.67
预收工程款	4,850,294.25	7,692,043.78
预收货款		1,829,042.93
其他	29,230,815.46	8,618,457.33
减：计入其他非流动负债	4,111,376,095.49	4,957,796,052.88
<b>合计</b>	<b>5,002,756,406.65</b>	<b>3,281,097,425.83</b>

年末余额较年初增加 52.47% 的主要原因系房地产预售项目增加。

### 6.28.1 其中预收房款明细如下：

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间
武汉“长江首玺”	1,115,283,057.66	2,797,987,254.13	2020 年起陆续竣工
西安“美好时光”	1,942,733,345.87	1,512,881,287.16	2018 年陆续竣工
武汉“美好名流汇”	1,748,025,043.12	1,128,350,653.21	2017 年起陆续竣工
武汉“香域花境”	2,031,408,618.75	973,448,186.78	2019 年陆续竣工
合肥“美好紫蓬山壹号”后期	-	703,959,958.72	
芜湖“美好锦城”	236,498,165.65	373,169,646.42	2020 年起陆续竣工
芜湖“美好首玺”	1,028,830,863.30	258,777,293.58	2021 年起陆续竣工
芜湖“美好云玺”	124,575,949.54		2022 年 12 月起陆续竣工
重庆“名流印象”	23,514,393.32	193,635,877.37	2016 年起陆续竣工
杭州美晟府	302,531,949.75	89,419,822.23	2021 年起陆续竣工
江阴美宸雅苑	166,641,724.77	81,240,415.60	2021 年起陆续竣工
嘉兴秋月朗庭	235,334,431.19	77,124,004.59	2021 年起陆续竣工
中山美好雍景台	51,720,598.17	6,028,290.83	2022 年起陆续竣工
长江院子	64,677,030.88	6,432,642.20	2021 年起陆续竣工
其他项目	8,276,220.46	18,298,601.85	
<b>合计</b>	<b>9,080,051,392.43</b>	<b>8,220,753,934.67</b>	

### 6.28.2 预收房款本年发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额
年初金额	8,220,753,934.67
加：因收到现金而增加的金额	5,346,282,714.83
减：合并范围变化	1,165,396,711.01
含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	3,321,588,546.06
年末金额	9,080,051,392.43

## 6.29 应付职工薪酬

### 6.29.1 应付职工薪酬分类

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、短期薪酬	72,842,139.24	535,216,347.05	518,621,007.26	89,437,479.03
二、离职后福利	27,837.51	5,896,725.70	5,209,371.45	715,191.76
三、辞退福利	309,357.84	17,290,225.30	17,599,583.14	
四、长期应付职工薪酬				
<b>合计</b>	<b>73,179,334.59</b>	<b>558,403,298.05</b>	<b>541,429,961.85</b>	<b>90,152,670.79</b>

年末数中无属于拖欠性质的款项。

辞退福利系本期人员裁减而给予的补偿。

### 6.29.2 短期薪酬

短期薪酬项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	45,293,863.42	492,507,013.31	483,949,038.66	53,851,838.07
二、职工福利费	11,901.15	5,059,153.25	3,805,995.46	1,265,058.94
三、社会保险费	7,504.07	10,597,025.80	10,355,555.35	248,974.52
其中：1 医疗保险费	7,141.91	9,945,206.26	9,724,301.52	228,046.65
2 工伤保险费	160.75	93,229.80	87,997.16	5,393.39
3 生育保险费	201.41	558,589.74	543,256.67	15,534.48
四、住房公积金	17,826.28	12,853,175.15	12,629,044.71	241,956.72
五、工会经费和职工教育经费	27,511,044.32	14,199,979.54	7,881,373.08	33,829,650.78
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<b>合计</b>	<b>72,842,139.24</b>	<b>535,216,347.05</b>	<b>518,621,007.26</b>	<b>89,437,479.03</b>

## 6.29.3 离职后福利

### 6.29.3.1 设定提存计划

设定提存计划项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、基本养老保险费	22,262.03	5,725,090.03	5,047,483.49	699,868.57
二、失业保险费	5,575.48	171,635.67	161,887.96	15,323.19
<b>合计</b>	<b>27,837.51</b>	<b>5,896,725.70</b>	<b>5,209,371.45</b>	<b>715,191.76</b>

### 6.30 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	347,944,494.66	392,858,115.03
增值税	64,490,098.72	61,722,641.25
房产税	11,030,794.78	8,050,860.98
土地使用税	2,624,992.40	5,418,514.91
印花税	3,980,221.78	2,648,729.84
个人所得税	5,788,972.80	5,158,977.58
城市维护建设税	8,669,397.55	7,134,494.66
土地增值税	125,526,751.54	130,161,566.76
教育费附加	3,958,967.05	3,044,877.81
地方教育费附加	1,697,756.19	1,632,826.23
水利建设基金	16,757.58	14,223.22
环保税	45,399.22	10,793.02
文化事业建设费		9,356.65
<b>合计</b>	<b>575,774,604.27</b>	<b>617,865,977.94</b>

### 6.31 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
其他应付款	907,785,516.09	434,686,872.85
<b>合计</b>	<b>907,785,516.09</b>	<b>434,686,872.85</b>

#### 6.31.1 其他应付款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
借款及利息	152,182,085.73	100,550,000.00
往来款	424,957,662.27	253,627,609.38
保证金及押金	25,268,066.74	42,744,323.44
代收代付款	3,182,684.91	8,868,850.86
应付股权及债权收购款（注 1）	254,280,351.04	
其他	47,914,665.40	28,896,089.17
<b>合计</b>	<b>907,785,516.09</b>	<b>434,686,872.85</b>

注 1：本年子公司苏州美生美置业有限公司收购无锡梁景置业有限公司 70% 股权，截止 2020 年末，尚有 25,428 万元股权交易对价尚未支付。

**6.31.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况**

单位名称	与本公司关系	金额	时间	说明
沈阳和义信建筑工程有限公司	非关联方	7,342,871.21	2013 年-2014 年、2017 年	保证金
沈阳中工建设有限公司	非关联方	1,314,559.43	2019 年	质保金
<b>合计</b>		<b>8,657,430.64</b>		

**6.32 一年内到期的非流动负债****6.32.1 分类**

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	2,586,349,253.65	1,291,837,757.93
其中：抵押借款	2,586,349,253.65	1,291,837,757.93
1 年内到期的应付债券	1,000,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>3,586,349,253.65</b>	<b>1,291,837,757.93</b>

上述借款的抵押担保情况详见“6.34 长期借款”和“6.35 应付债券”说明。

**6.33 其他流动负债**

项目	年末余额	年初余额	形成原因
待转销项税	460,489,837.54	301,112,209.21	
应付利息	86,732,800.69	88,206,902.87	
未决诉讼	63,328,640.00		具体内容详见“12.2 诉讼”
违约赔付款	3,158,136.54		逾期交房
待执行的亏损合同	20,655,034.29	5,412,208.93	
<b>合计</b>	<b>634,364,449.06</b>	<b>394,731,321.01</b>	

年末余额较年初增加 60.71%的主要原因为预售房款的待转销项税和未决诉讼产生的预计负债增加。

**6.33.1 应付利息**

项目	年末余额	年初余额
长期借款利息	14,732,800.69	12,557,743.85
应付债券利息	72,000,000.00	68,700,000.00
短期借款利息		6,949,159.02
<b>合计</b>	<b>86,732,800.69</b>	<b>88,206,902.87</b>

**6.34 长期借款****6.34.1 长期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
质押借款	643,000,000.00	400,000,000.00
抵押借款	4,730,386,302.50	5,573,576,011.78
保证借款		
减：一年内到期的长期借款	2,586,349,253.65	1,291,837,757.93
<b>合计</b>	<b>2,787,037,048.85</b>	<b>4,681,738,253.85</b>

#### (1) 质押借款

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 60,000 万元，借款期限为 2019 年 6 月 6 日至 2032 年 5 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 55,100 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的 PPP 项目项下应收账款提供质押担保，子公司洪湖市美合置业发展有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 35,000 万元，借款期限为 2020 年 11 月 10 日至 2033 年 11 月 9 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 9,200 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的 PPP 项目项下应收账款提供质押担保，子公司博罗名流实业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

#### (2) 抵押借款

子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 40,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 11,000 万元，其中一年内到期借款 11,000 万元。安徽东磁投资有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。子公司武汉名流地产有限公司以其持有的部分商业房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉南部新城投资有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 46,388.18 万元，借款期限为 2019 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 46,183.16 万元，其中一年内到期借款 46,183.16 万元。本公司以其持有的武汉南部新城投资有限公司 100% 股权提供质押担保。子公司武汉南部新城投资有限公司、芜湖名流置业有限公司以其持有的部分在建工程及房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

本公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 62,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2021 年 6 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 52,000 元，其中一年内到期借款 52,000 万元。本公司以持有武汉南部新城投资有限公司 100% 股权提供质押担保。子公司武汉南部新城投资有限公司、芜湖名流置业有限公司以其持有的部分在建工程及房产提供抵押担保。本公司、本公司控股股东美好未来企业管理集团有限公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉南部新城投资有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 80,000 万元，借款期限 2016 年 12 月 5 日至 2021 年 11 月 17 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 29,550 万元，其中一年内到期借款 29,550 万元。子公司武汉名流地产有限公司、子公司芜湖名流置业有限公司以其持有的部分商业房产提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉市泰宇商贸有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 80,000 万元，借款期限 2019 年 3 月 12 日至 2021 年 6 月 30 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 40,000 万元，其中一年内到期借款 40,000 万元。子公

司武汉正华利信息工程有限公司以其持有的武汉市泰宇商贸有限公司 100%股权提供质押担保，子公司武汉市泰宇商贸有限公司以其持有的部分地上在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好锦程置业有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 48,000 万元，借款期限为 2020 年 4 月 22 日至 2022 年 4 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 47,025 万元，其中一年内到期借款 28,025 万元。子公司名流置业武汉江北有限公司以其持有的武汉美好锦程置业有限公司 100%股权提供质押担保，子公司武汉美好锦程置业有限公司以其持有的地上在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 46,368 万元，借款期限为 2020 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 34,300 万元，其中一年内到期借款 1,842.40 万元。子公司杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司、湖北美阁置业有限公司、武汉市泰宇商贸有限公司以其持有的国有土地使用权及部分地上在建工程提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司向中国工商银行股份有限公司荆州经济开发区支行借款总额 20,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 15,000 万元，其中一年内到期借款 5,000 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的荆州市美好装配式房屋智造有限公司 100%股权提供质押担保，子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司向中国银行股份有限公司重庆江津支行借款 27,287 万元，借款期限为 2018 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 21 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 14,424.76 万元，其中一年内到期借款 2,000 万元。子公司重庆美好智造装配式房屋有限公司、重庆名流置业有限公司、重庆东方豪富房地产开发有限公司以其持有的国有土地使用权、部分建筑物及商业房产提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司重庆美唐置业有限公司向湖北金控投资管理有限公司借款 30,000 万元，借款期限为 2020 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 23 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 30,000 万元。子公司重庆名流置业有限公司以其持有的重庆美唐置业有限公司 100%股权提供质押担保，子公司重庆美唐置业有限公司以其持有的国有土地使用权及部分房产提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司佛山美装装配建筑有限公司向中国农业银行股份有限公司佛山三水支行借款 20,000 万元，借款期限为 2019 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 2,800 万元，其中一年内到期借款 2,800 万元。子公司佛山美装装配建筑有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司扬州名流装配智造科技有限公司向江苏仪征农村商业银行股份有限公司梓潼支行借款 3,000 万元，借款期限为 2020 年 6 月 24 日至 2023 年 5 月 25 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 2,900 万元。子公司扬州名流装配智造科技有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。子公司美好建筑装配科技有限公司、公司董秘冯娟女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司嘉兴伟涛置业有限公司向金华银行股份有限公司嘉兴分行借款 80,000 万元，借款期限为 2020 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 2,456.65 万元，其中一年内到期借款 2,456.65 万元。子公司嘉兴伟



涛置业有限公司以其持有的国有土地使用权及部分地上在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 30,000 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 26 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 21,000 万元，其中一年内到期借款 7,500 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的武汉美好绿色建筑科技有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的地上建筑物提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司武汉美好装配智造科技有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 13,000 万元，借款期限为 2019 年 1 月 2 日至 2023 年 12 月 27 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 10,400 万元，其中一年内到期借款 2,600 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的武汉美好装配智造科技有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉美好装配智造科技有限公司以其持有的地上在建工程提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司岳阳市美建装配式建筑有限公司向华融湘江银行股份有限公司岳阳分行借款 12,000 万元，借款期限为 2020 年 1 月 22 日至 2024 年 1 月 21 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 11,200 万元，其中一年内到期借款 3,100 万元。子公司岳阳市美建装配式建筑有限公司以其持有的土地及地上建筑物提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司河南美好智造装配式房屋有限公司向郑州银行股份有限公司博金商贸城支行借款 5,000 万元，借款期限为 2020 年 1 月 8 日至 2022 年 12 月 21 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 4,500 万元，其中一年内到期借款 1,500 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的河南美好智造装配式房屋有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的河南美好智造装配式房屋有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司青岛名流装配建筑科技有限公司向青岛农商行贵州路支行借款 25,000 万元，借款期限为 2019 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 6 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 22,000 万元，其中一年内到期借款 3,200 万元。子公司青岛名流装配建筑科技有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司芜湖美好置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 24,900 万元，借款期限为 2019 年 5 月 15 日至 2021 年 5 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 13,966 万元，其中一年内到期借款 13,966 万元。本公司以持有芜湖美好置业有限公司 87.36% 股权提供质押担保。子公司芜湖美创置业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司芜湖美创置业有限公司向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 50,000 万元，借款期限为 2019 年 3 月 29 日至 2022 年 6 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 37,500 万元，其中一年内到期借款 2,500 万元。子公司芜湖美好置业有限公司以其持有的芜湖美创置业有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司芜湖美创置业有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国工商银行合肥望江路支行借款 18,000 万元，借款期限为 2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 13,833 万元，其中一年内到期借款 3,411.72 万元。子公司合肥美好智造装配房屋有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司合肥美好置业有限责任公司向中国建设银行股份有限公司肥西支行借款 24,500 万元，借款期限为 2020 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 11,000 万元。子公司合肥美好置业有限责任公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

### 6.35 应付债券

#### 6.35.1 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
中期票据		983,161,496.71
<b>合计</b>		<b>983,161,496.71</b>

#### 6.35.2 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	年末余额
18 美好置业 MTN001	500,000,000.00	2018-1-15	3 年	477,324,500.00	491,769,251.44		36,000,000.00	8,230,748.56	500,000,000.00
18 美好置业 MTN002	500,000,000.00	2018-1-30	3 年	477,424,500.00	491,392,245.27		36,000,000.00	8,607,754.73	500,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,000,000,000.00</b>			<b>954,749,000.00</b>	<b>983,161,496.71</b>		<b>72,000,000.00</b>	<b>16,838,503.29</b>	<b>1,000,000,000.00</b>
减：一年内到期部分年末余额									<b>1,000,000,000.00</b>

本公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士对上述发行的中期票据本息偿还提供连带责任保证担保，本公司提供子公司重庆名流置业有限公司开发楼盘（后续可根据情况并每半年更新一次楼盘）的预售资金作为偿还上述融资本息的资产池（浙商银行开立的预售资金监管户），在出现无法偿还本息情况下浙商银行有权冻结和扣划预售资金监管户中的资金。

截止审计报告日，本公司已完成上述中期票据的兑付工作。

### 6.36 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助		43,139,433.00	2,510,256.25	40,629,176.75	固定资产投资
<b>合计</b>		<b>43,139,433.00</b>	<b>2,510,256.25</b>	<b>40,629,176.75</b>	

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
固定资产投资改造补助		26,650,000.00		2,265,000.00		24,385,000.00	与资产相关
江津工厂信息化专项资金		1,790,000.00		150,000.00		1,640,000.00	与资产相关
基础设施投资补助		3,543,333.00				3,543,333.00	与资产相关
鼓励新引进工业项目补助		6,996,800.00		7,507.30		6,989,292.70	与资产相关
“三重一创”高新技术企业补助		4,159,300.00		87,748.95		4,071,551.05	与资产相关
<b>合计</b>		<b>43,139,433.00</b>		<b>2,510,256.25</b>		<b>40,629,176.75</b>	

### 6.37 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
预收房款	4,111,376,095.49	4,957,796,052.88
待转销项税	374,224,958.27	448,136,474.98
预收高尔夫会籍费		24,674,892.99
<b>合计</b>	<b>4,485,601,053.76</b>	<b>5,430,607,420.85</b>

### 6.38 股本

项目	年初余额		本年变动增减(+、-)					年末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>19,674,001</b>	<b>0.7975</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7975</b>
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	<b>19,674,001</b>	<b>0.7975</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7975</b>
其中：境内非国有法人持股									

项目	年初余额		本年变动增减(+、-)					年末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
境内自然人持股	<b>19,674,001</b>	<b>0.7975</b>						<b>19,674,001</b>	<b>0.7975</b>
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>2,447,314,632</b>	<b>99.2025</b>						<b>2,447,314,632</b>	<b>99.2025</b>
1、人民币普通股	<b>2,447,314,632</b>	<b>99.2025</b>						<b>2,447,314,632</b>	<b>99.2025</b>
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>2,466,988,633</b>	<b>100.00</b>						<b>2,466,988,633</b>	<b>100.00</b>

**6.39 资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,378,038,054.34		5,425,400.47	1,372,612,653.87
其他资本公积	12,390,243.31			12,390,243.31
<b>合计</b>	<b>1,390,428,297.65</b>		<b>5,425,400.47</b>	<b>1,385,002,897.18</b>

子公司中山市雍陌房地产开发有限公司和芜湖美好置业有限公司少数股东减资导致本公司享有的权益减少 542.54 万元。

**6.40 其他综合收益**

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：外币财务报表折算差额	2,476.83	-5,054.75				-2,476.83	-2,577.92	
其他	-213,283.66							-213,283.66
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-210,806.83</b>	<b>-5,054.75</b>				<b>-2,476.83</b>	<b>-2,577.92</b>	<b>-213,283.66</b>

**6.41 专项储备**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	4,033,872.37	7,585,094.14	8,068,478.72	3,550,487.79
<b>合计</b>	<b>4,033,872.37</b>	<b>7,585,094.14</b>	<b>8,068,478.72</b>	<b>3,550,487.79</b>

**6.42 盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	401,721,851.91			401,721,851.91
任意盈余公积	654,322.92			654,322.92
<b>合计</b>	<b>402,376,174.83</b>			<b>402,376,174.83</b>

**6.43 未分配利润**

项目	本年数	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	2,816,019,292.09	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	53,231,841.80	
调整后年初未分配利润	2,869,251,133.89	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	94,698,263.41	
减：提取法定盈余公积		净利润*10%
其他		
应付普通股股利		
年末未分配利润	<b>2,963,949,397.30</b>	

**6.44 营业收入和营业成本****6.44.1营业收入明细表如下：**

项目	本年发生额	上年发生额
<b>营业收入</b>	<b>4,206,713,612.38</b>	<b>3,659,484,107.58</b>
其中：主营业务收入	4,139,813,183.95	3,526,226,573.13
其他业务收入	66,900,428.43	133,257,534.45
<b>营业成本</b>	<b>3,363,909,947.93</b>	<b>2,552,658,397.01</b>
其中：主营业务成本	3,308,974,458.97	2,470,702,301.86
其他业务成本	54,935,488.96	81,956,095.15

**6.44.2主营业务（分行业）**

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,355,168,342.91	2,439,989,743.77	3,072,935,099.71	2,061,878,460.88
PPP 项目	111,387,989.05	2,635,714.91	142,601,991.87	1,806,800.58
农业	49,845,378.02	207,712,460.56	43,675,874.52	137,470,095.14
设计、混凝土预制构件及施工总承包	623,411,473.97	658,636,539.73	267,013,607.03	269,546,945.26
<b>合计</b>	<b>4,139,813,183.95</b>	<b>3,308,974,458.97</b>	<b>3,526,226,573.13</b>	<b>2,470,702,301.86</b>

**6.44.3主营业务（分地区）**

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	3,284,218,349.46	2,509,351,049.25	1,734,614,895.63	1,282,345,732.31
安徽	370,275,256.88	377,087,542.87	20,137,915.43	25,499,471.90

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
山东	233,782,424.48	237,387,509.07	65,308,982.97	72,044,009.32
重庆	145,141,690.99	113,332,137.16	874,195,710.91	521,798,644.36
陕西	52,313,042.56	23,917,039.75	645,174,974.09	454,954,249.52
辽宁	31,046,868.04	25,638,704.79	142,463,251.81	82,331,185.01
广东	11,493,523.82	10,552,940.08	44,133,572.93	31,419,491.58
其他	11,542,027.72	11,707,536.00	197,269.36	309,517.86
<b>合计</b>	<b>4,139,813,183.95</b>	<b>3,308,974,458.97</b>	<b>3,526,226,573.13</b>	<b>2,470,702,301.86</b>

本集团营业收入每一报告分部的收入之间的关系详见“14.4 分部报告”。

本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 911,413.25 万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。

本集团预计在未来 1-2 年内，在房地产开发项目竣工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### 6.44.4 本公司营业收入分解如下：

行业名称	本年发生额
<b>在某一时点内确认</b>	<b>3,439,316,411.87</b>
其中：	
房地产销售	3,355,168,342.91
农业产品销售	49,845,378.02
混凝土预制构件销售	22,739,106.39
投资性房地产销售	9,562,697.49
废料销售	2,000,887.06
<b>在某一时段内确认</b>	<b>767,397,200.51</b>
其中：	
设计、施工总承包	600,672,367.58
PPP 项目	111,387,989.05
房屋及设备租赁	31,735,324.13
酒店、高尔夫球场经营	23,601,519.75
<b>合计</b>	<b>4,206,713,612.38</b>



**6.44.5重要房产项目的营业收入情况**

项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
武汉“长江首玺”	2,816,573,777.06	66.95
芜湖“美好锦城”	284,782,810.22	6.77
重庆“名流印象”	141,134,442.41	3.35
西安“美好时光”	52,313,042.56	1.24
沈阳“奉玺臺”	19,704,012.88	0.47
<b>合计</b>	<b>3,314,508,085.13</b>	<b>78.78</b>

**6.45 税金及附加**

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	381,050.27	144,553.03
城建税	12,386,346.64	14,045,966.04
教育费附加	8,348,066.36	8,951,103.13
土地增值税	11,432,788.44	52,583,172.81
房产税	19,718,754.20	14,877,187.16
土地使用税	16,740,860.71	18,035,271.19
印花税	7,187,827.70	7,348,469.06
其他	510,997.60	878,657.53
<b>合计</b>	<b>76,706,691.92</b>	<b>116,864,379.95</b>

各项税金及附加的计缴标准详见“5 税项”。

**6.46 销售费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	50,286,730.12	81,932,574.08
销售佣金及代理费	63,814,767.77	53,398,522.43
广告宣传及市场推广费	57,483,495.78	68,843,599.66
物流及水产品分拣费	18,518,442.29	12,771,588.86
其他费用	47,159,144.66	43,632,360.51
<b>合计</b>	<b>237,262,580.62</b>	<b>260,578,645.54</b>

**6.47 管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	354,220,076.65	409,610,287.10
行政经费	149,104,904.27	152,997,463.41
折旧及摊销	369,764,907.59	69,029,508.07
其他费用	4,416,755.31	19,298,934.00
<b>合计</b>	<b>877,506,643.82</b>	<b>650,936,192.58</b>

本年发生额较上年增加 34.81%主要原因系农业退租一次性摊销虾稻田改造费以及 PC 构件工厂停工期间折旧。

**6.48 研发费用**

项目	本年发生额	上年发生额
人员及相关费用		13,009,456.57
委托研发费	7,188,349.97	8,404,459.93
材料费		4,503,520.23
<b>合计</b>	<b>7,188,349.97</b>	<b>25,917,436.73</b>

**6.49 财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	271,153,590.32	95,133,549.94
减：利息收入	53,062,322.46	40,679,308.75
利息净支出	218,091,267.86	54,454,241.19
汇兑损失		
减：汇兑收益	8,457.98	
汇兑净损失	-8,457.98	
其他	5,471,794.88	1,923,933.09
<b>合计</b>	<b>223,554,604.76</b>	<b>56,378,174.28</b>

**6.50 其他收益****6.50.1 分类**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	6,755,999.89	6,390,988.52	5,090,811.80
代扣个人所得税手续费返回	945,337.63	414,077.55	945,337.63
其他	159,673.16	345,896.78	159,673.16
<b>合计</b>	<b>7,861,010.68</b>	<b>7,150,962.85</b>	<b>6,195,822.59</b>

计入其他收益的政府补助的具体情况，详见“6.56 营业外收入”。

## 6.51 投资收益

### 6.51.1 投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,596,372.78	99,705.55
处置长期股权投资产生的投资收益	979,096,916.86	23,122.29
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	84,653.99	
其他	14,323,837.53	12,780,423.92
<b>合计</b>	<b>991,909,035.60</b>	<b>12,903,251.76</b>

处置长期股权投资的具体详情见本附注“7.2 处置子公司”。

其他主要系在已转让原子公司名流置业武汉有限公司中持有资产的收益。

## 6.52 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-190,085,549.34	-11,282,469.87
<b>合计</b>	<b>-190,085,549.34</b>	<b>-11,282,469.87</b>

## 6.53 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、应收账款坏账损失	-8,698,923.74	-1,904,989.70
二、其他应收款坏账损失	-29,855,399.05	12,781,455.50
三、长期应收款坏账损失	-16,911,350.45	-2,862,481.60
<b>合计</b>	<b>-55,465,673.24</b>	<b>8,013,984.20</b>

## 6.54 资产减值损失

类别	本年发生额	上年发生额
一、存货跌价损失	-197,056,782.24	-50,811,815.29
二、持有待售减值损失	-38,132,052.74	
三、商誉减值损失	-13,000,000.00	
四、投资性房地产减值损失	-375,450.02	
五、在建工程减值损失	-8,488,978.41	-15,389,517.35
六、合同资产减值损失	-6,252,121.60	
七、其他减值损失		
<b>合计</b>	<b>-263,305,385.01</b>	<b>-66,201,332.64</b>

**6.55 资产处置收益**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	808,607.86	-82,901.12	808,607.86
<b>合计</b>	<b>808,607.86</b>	<b>-82,901.12</b>	<b>808,607.86</b>

**6.56 营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	3,051.27		3,051.27
与企业日常活动无关的政府补助	83,600.00	520,017.00	83,600.00
其他	2,292,584.42	4,363,065.81	2,292,584.42
<b>合计</b>	<b>2,379,235.69</b>	<b>4,883,082.81</b>	<b>2,379,235.69</b>

其他项目主要是违约金、罚款及赔偿款等。

**6.56.1 计入当期损益的政府补助**

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
产业扶贫项目款				34,400.00			与收益相关
2018 年新型经营主体产业扶贫基地公共基础设施建设奖补资金				100,000.00			与收益相关
2018 年新型经营主体带动贫困户利益联结奖补资金				96,000.00			与收益相关
2019 年产业扶贫市场主体奖补资金				88,200.00			与收益相关
2019 年产业扶贫基地基础设施建设奖补资金				100,000.00			与收益相关
其他奖补资金				101,417.00			与收益相关
产业扶贫市场主体奖补资金	83,600.00						与收益相关
基础设施建设规划与宣片服务奖补资金					500,000.00		与收益相关
稻谷补贴收入		1,665,188.09			1,838,266.60		与收益相关
投资与技术补助资金		859,900.00			2,200,000.00		与收益相关
稳岗补助		1,171,455.55			1,852,721.92		与收益相关
土地流转补贴		300,000.00					与收益相关
生产资料补贴		249,200.00					与收益相关
江津工厂信息化专项资金		150,000.00					与资产相关
固定资产投资改造补助		2,265,000.00					与资产相关
鼓励新引进工业项目补助		7,507.30					与资产相关

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
“三重一创”高新技术企业补助		87,748.95					与资产相关
合计	83,600.00	6,755,999.89		520,017.00	6,390,988.52		

### 6.57 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	76,070.09	338,421.79	76,070.09
对外捐赠支出	1,630,375.70	365,000.00	1,630,375.70
罚款及滞纳金	14,082,487.33	11,175,535.34	14,082,487.33
赔偿、违约支出（注 1）	73,753,321.26	7,551,071.13	73,753,321.26
其他	1,266,121.87	3,170,150.90	1,266,121.87
<b>合计</b>	<b>90,808,376.25</b>	<b>22,600,179.16</b>	<b>90,808,376.25</b>

注 1：赔偿、违约支出主要系未决诉讼计提的预计负债，详见“12.2 诉讼”。

### 6.58 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	222,244,369.48	213,706,690.99
递延所得税费用	48,990,360.60	-76,918,890.66
<b>合计</b>	<b>271,234,730.08</b>	<b>136,787,800.33</b>

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	-176,122,300.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	-44,030,575.16
子公司适用不同税率的影响	5,576,195.35
调整以前期间所得税的影响	17,009,947.77
非应税收入的影响	-91,679,646.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	20,190,597.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-48,142,275.57
本期末未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	412,310,486.86
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
<b>所得税费用</b>	<b>271,234,730.08</b>

### 6.59 现金流量表相关信息

6.59.1 收到的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：

主要项目	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

主要项目	本期发生额	上期发生额
收城中村项目改造款	539,267,591.68	680,434,200.51
往来款	350,096,460.74	167,037,074.26
保证金、押金	63,374,678.74	331,277,217.06
利息收入	5,725,423.33	13,180,718.40
代收代付款	20,677,889.48	45,306,113.18
<b>合计</b>	<b>979,142,043.97</b>	<b>1,237,235,323.41</b>

**6.59.2支付的其他与经营活动有关的现金主要项目及金额如下：**

主要项目	本期发生额	上期发生额
付城中村项目改造款	305,079,067.08	835,008,204.53
往来款	111,746,828.94	31,850,214.27
保证金、押金	538,008,870.45	290,107,642.28
期间费用	322,114,524.74	335,478,394.74
代收代付款	8,893,110.26	9,125,444.05
项目开发合作款		129,267,600.00
罚款支出、赔偿	19,175,752.58	18,295,825.44
<b>合计</b>	<b>1,305,018,154.05</b>	<b>1,649,133,325.31</b>

**6.59.3收到其他与投资活动有关的现金主要项目及金额如下：**

项目	本年发生额	上年发生额
收到退回土地款及资金占用费	706,041,264.05	14,774,875.00
理财产品	9,940,884.89	
<b>合计</b>	<b>715,982,148.94</b>	<b>14,774,875.00</b>

**6.59.4支付其他与投资活动有关的现金主要项目及金额如下：**

项目	本年发生额	上年发生额
基金产品投资		162,000,000.00
理财产品	9,944,624.68	
<b>合计</b>	<b>9,944,624.68</b>	<b>162,000,000.00</b>

**6.59.5收到其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：**

主要项目	本年发生额	上年发生额
收回融资保证金		314,000,349.98
零碎股利		
<b>合计</b>		<b>314,000,349.98</b>

**6.59.6支付其他与筹资活动有关的现金主要项目及金额如下：**

主要项目	本年发生额	上年发生额
回购库存股		174,148,704.96

主要项目	本年发生额	上年发生额
融资保证金		164,000,349.98
借款	100,550,000.00	
融资费用	11,864,007.75	35,957,757.28
子公司减资款	4,976,400.00	13,864,600.00
<b>合计</b>	<b>117,390,407.75</b>	<b>387,971,412.22</b>

## 6.60 现金流量表补充资料

### 6.60.1 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

补充资料:	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-447,357,030.73	-207,852,520.01
加:资产减值损失	263,305,385.01	58,187,348.44
信用减值损失	55,465,673.24	
固定资产、投资性房地产折旧	188,109,274.65	100,947,538.92
无形资产的摊销	17,154,252.28	14,631,757.15
长期待摊费用的摊销	223,579,680.33	89,126,601.58
处置固定资产、无形资产及其他长期资产的损失(减:收益)	-808,607.86	82,901.12
固定资产报废损失	73,018.82	338,421.79
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	190,085,549.34	11,282,469.87
财务费用	271,153,590.32	95,133,549.94
投资损失(减:收益)	-991,909,035.60	-12,903,251.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	49,662,088.18	-74,221,279.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-671,727.58	-2,697,610.74
存货的减少(减:增加)	-350,539,956.17	-1,839,852,960.19
经营性应收项目的减少(减:增加)	-1,779,717,827.06	-223,791,130.92
经营性应付项目的增加(减:减少)	2,386,226,329.96	2,365,843,949.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	73,810,657.13	374,255,784.97
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

补充资料:	本年金额	上年金额
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净增加情况:</b>		
货币资金的年末余额	2,218,947,641.46	2,478,292,231.49
减: 货币资金的期初余额	2,478,292,231.49	2,011,067,349.61
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-259,344,590.03	467,224,881.88

**6.60.2本年支付的取得子公司的现金净额**

项目	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	68,686,900.00
其中: 无锡梁景置业有限公司	68,686,900.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,949,054.18
其中: 无锡梁景置业有限公司	3,949,054.18
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
其中: 无锡梁景置业有限公司	
取得子公司支付的现金净额	64,737,845.82

**6.60.3本年收到的处置子公司的现金净额**

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	800,000,000.00
其中: 安徽东磁投资有限公司	400,000,000.00
合肥名流置业有限公司	
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	400,000,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	92,018,497.33
其中: 安徽东磁投资有限公司	92,018,267.79
合肥名流置业有限公司	229.54
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	-
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	



项目	金额
其中：安徽东磁投资有限公司	
合肥名流置业有限公司	
东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司	
处置子公司收到的现金净额	707,981,502.67

#### 6.60.4披露现金和现金等价物

项目	本年余额	上年余额
一、现金	2,218,947,641.46	2,478,292,231.49
其中：库存现金		780
可随时用于支付的银行存款	2,218,947,641.46	2,478,291,451.49
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,218,947,641.46	2,478,292,231.49
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	195,656,902.02	57,956,033.10

### 7、合并范围的变更

#### 7.1 非同一控制下企业合并

##### 7.1.1 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
无锡梁景置业有限公司	2020/8/14	68,686,900.00	70%	收购	2020/8/31	控制		-2,244,569.49

##### 7.1.2 合并成本及商誉

项目	无锡梁景置业有限公司
合并成本：	
支付的现金	68,686,900.00
合并成本合计	68,686,900.00
减：取得的可辨认净资产的公允价值	68,686,900.00
商誉（或：可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）	0.00

2020年7月17日本公司取得在无锡产权交易所公开挂牌转让的无锡梁景置业有限公司股权，并与股权转让方无锡

市崇安新城龙亭投资有限公司签署《产权交易合同》，成交价 37,194.45 万元，其中股权转让价 6,868.69 万元，承接债务 30,325.76 万元，受让其持有无锡梁景置业有限公司 70% 的股权。

### 7.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	无锡梁景置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	3,949,054.18	3,949,054.18
预付账款	199,600.00	199,600.00
存货	521,891,932.92	460,134,090.85
资产小计	526,040,587.10	464,282,745.03
负债：		
其他应付款	454,384,090.85	454,384,090.85
负债小计	454,384,090.85	454,384,090.85
净资产	71,656,496.25	9,898,654.18
减：少数股东权益	2,969,596.25	2,969,596.25
取得的净资产	68,686,900.00	6,929,057.93

## 7.2 处置子公司

### 7.2.1 报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称		
	安徽东磁投资有限公司	合肥名流置业有限公司	东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司
股权处置价款	508,000,000.00	800,000,000.00	160,000,000.00
股权处置比例（%）	100%	100%	100%
股权处置方式	出售	出售	出售
丧失控制权的时点	2020.12.31	2020.12.31	2020.12.31
丧失控制权时点的确定依据	控制权转移	控制权转移	控制权转移
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	251,914,197.81	667,138,909.62	60,064,020.00
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	0.00	0.00	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	不适用	不适用	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	不适用	不适用	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	不适用	不适用	不适用
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	不适用	不适用	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0.00	0.00	0.00

(1) 2020 年 12 月 29 日，本公司与上海集友广源实业有限公司（以下简称“广源实业”）签署《股权转让协议》，本公司持有安徽东磁投资有限公司（以下简称“安徽东磁”）100%股权转让给广源实业，转让价为 50,800 万元。同时，协议约定目标公司综合项目（东区）地块和 5#地块物业归本公司所有并承担相应债务、税费，不在协议约定转让范围内。

子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司（以下简称“美亿农业”）与广源实业签署《股权转让协议》，美亿农业将持有合肥名流置业有限公司（以下简称“合肥名流”）100%股权转让给广源实业，转让价为 80,000 万元。

本公司、美亿农业分别与广源实业于 2020 年 12 月 31 日办理了安徽东磁和合肥名流的股权工商变更登记手续，截至年末，收到股权转让款共计 79,487.45 万元（其中，交易各方确认以广源实业应付本公司的股权转让款 39,487.45 万元冲抵本公司对合肥名流的应付款）；安徽东磁和合肥名流自 2020 年 12 月 31 日起不再纳入本公司合并范围。

(2) 2020 年 12 月 25 日，子公司东莞名流置业有限公司（以下简称“东莞名流”）与东莞市华堂更新置业有限公司（以下简称“华堂置业”）签署《股权暨债权转让协议》，东莞名流将持有东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司（以下简称“塘厦宝光”）100%股权转让给华堂置业，转让价为 90,000 万元，其中华堂置业承担塘厦宝光债务 74,000 万元（其中 7,900 万元由华堂置业支付给第三方，不再支付给本公司）。

截至年末，东莞名流收到股权转让对价 40,000 万元，并办理了塘厦宝光的股权工商变更登记手续。塘厦宝光不再纳入本公司合并范围。

### 7.3 其他合并范围的变更

#### 7.3.1 新设主体

名称	取得方式	年末净资产	合并日至期末净利润	新纳入合并范围的时间
无锡美生美置业有限公司	设立	-	-	2020/7/7
湖北美锦良城置业有限公司	设立	19,620,604.72	-379,395.28	2020/7/8
重庆美好绿色建筑工程有限公司	设立	-	-	2020/7/13
重庆美南置业有限公司	设立	3,999,688.00	-312.00	2020/12/1
重庆北天秦企业管理咨询有限公司	设立	-	-	2020/10/14
重庆碚家企业管理有限公司	设立	-	-	2020/11/4
四川美双置业有限公司	设立	-	-	2020/4/13
重庆美唐置业有限公司	设立	95,514,321.40	-4,485,678.60	2020/6/10
山东金美勤信文旅发展有限公司	设立	-	-	2020/9/24
四川美锦置业有限公司	设立	-	-	2020/12/30
湖北美筑置业有限公司	设立	-	-299,923.23	2020/9/29
山东智美琴达装配建筑工程有限公司	设立	-	-	2020/9/24

上述部分新设公司尚未完成出资。

#### 7.3.2 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
江阴美生置业有限公司	2020/5/28
湖南名流装配式建筑有限公司	2020/2/27
成都市青白江美好智造科技有限公司	2020/1/21
贵州美好置业有限公司	2020/6/4
黄冈市美泽置业有限公司	2020/7/16
武汉美泽地产开发有限公司	2020/8/25
武汉临空美鑫置业有限公司	2020/7/6

上述清算主体已在本年办理工商登记注销手续。

## 8、在其他主体中的权益

## 8.1 在子公司中的权益

## 8.1.1 企业集团的构成

## 8.1.1.1 子公司情况

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉名流地产有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉东部新城投资开发有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	60.00		60.00	设立
名流置业武汉江北有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉名流公馆置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉南部新城投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
湖北美愿置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
湖北美阁置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
湖北美盈置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
湖北美兴产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉美好新城建设发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	建筑施工	100.00		100.00	设立
湖北美亿农业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	农业养殖与销售	100.00		100.00	设立
美好建筑装配科技有限公司（注 1）	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	49.00		55.00	同一控制下企业合并
合肥美好置业有限责任公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产开发	100.00		100.00	设立
深圳名流置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产开发	100.00		100.00	设立
东莞名流置业有限公司	广东·东莞	广东·东莞	房地产开发	100.00		100.00	设立
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	100.00		100.00	设立
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
芜湖美好置业有限公司（注2）	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
上海美励实业有限公司	中国·上海	中国·上海	房地产开发	77.08		77.08	设立
江阴美好盛大置业有限公司	江苏·江阴	江苏·江阴	房地产开发	99.00		99.00	设立
杭州美生置业有限公司	浙江·杭州	浙江·杭州	房地产开发	100.00		100.00	设立
苏州美生美置业有限公司	江苏·苏州	江苏·苏州	房地产开发	100.00		100.00	设立
嘉兴伟涛置业有限公司	浙江·嘉兴	浙江·嘉兴	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
重庆东方豪富房地产开发有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
重庆名流置业有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	100.00		100.00	设立
重庆美永实业发展有限公司	中国·重庆	中国·重庆	房地产开发	55.00		55.00	设立
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100.00		100.00	设立
西安美好房地产开发有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	100.00		100.00	设立
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产开发	100.00		100.00	设立
北京浩达天地置业有限公司	中国·北京	中国·北京	房地产	100.00		100.00	设立
昆明美好置业有限公司	云南·昆明	云南·昆明	房地产开发	100.00		100.00	设立
四川美双置业有限公司	四川·锦江	四川·锦江	房地产开发与销售	100.00		100.00	设立
山东金美勤信文旅发展有限公司	山东·青岛	山东·青岛	游览景区管理、房地产开发与销售	77.00		77.00	设立

注1：本公司持有子公司美好建筑装配科技有限公司（以下简称“美好装配”）49%的股权比例，2017年11月13日本公司与武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订《美好建设有限公司一致行动人协议书》（美好建筑装配科技有限公司原名美好建设有限公司），约定在美好装配的股东会表决投票时，针对双方直接持有以及间接控

制的美好装配股权采取一致行动，以共同扩大双方所能够支配的美好装配表决权数量。本公司据此持有美好装配 55% 的表决权比例。

注 2：本公司持有子公司芜湖美好置业有限公司（以下简称“芜湖美好”）、孙公司中山市雍陌房地产开发有限公司（以下简称“中山雍陌”）100% 的股权比例，表决权比例 100%，其分别开发的“芜湖美好锦城”、“中山三乡红塘”是公司确定的跟投资项目。根据公司《跟投管理办法（草案）》，跟投员工设立合伙企业对跟投资项目进行投资，跟投企业对项目公司不具有控制权、管理权，并委托公司行使其在项目公司的投票权，跟投资企业享有的跟投收益计算方法为跟投人收益=个人出资×（1+损益杠杆）/资本金×项目净利润。员工设立的武汉美众置业合伙企业(有限合伙)、芜湖美众投资合伙企业（有限合伙）向芜湖美好投资 160.65 万元，享有跟投收益 12.64%，向中山雍陌投资 402.67 万元，享有跟投收益 11.07%，芜湖美好已办理工商变更登记，中山雍陌尚未办理工商变更登记。本年合伙企业退出，跟投终止。

### 8.1.1.2 孙公司情况

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉美好锦程置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
洪湖市名流工业贸易有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	贸易		100.00	100.00	设立
洪湖市美合置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
洪湖市美境置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
洪湖市美胜置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
武汉美阳产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
美亿（监利）农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业养殖与销售		100.00	100.00	设立
美亿（洪湖）农业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	农业养殖与销售		100.00	100.00	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		49.00	100.00	设立
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	制造业		49.00	100.00	设立
合肥美好智造装配房屋有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业		49.00	100.00	设立
重庆美好智造装配式房屋有限公司	重庆	重庆	制造业		49.00	100.00	设立
青岛名流装配建筑科技有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		49.00	100.00	设立
长沙美好智造装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	制造业		49.00	100.00	设立
合肥美好装配建筑科技有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业		40.67	83.00	设立
河南美好智造装配式房屋有限公司	河南·新乡	河南·新乡	制造业		49.00	100.00	设立

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
美好智造(金堂)科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业		49.00	100.00	设立
岳阳市美建装配式建筑有限公司	湖南·岳阳	湖南·岳阳	制造业		49.00	100.00	设立
三原美好装配建筑材料有限公司	陕西·咸阳	陕西·咸阳	制造业		49.00	100.00	设立
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	湖南·株洲	湖南·株洲	制造业		49.00	100.00	设立
山东美建装配式建筑材料有限公司	山东·德州	山东·德州	制造业		49.00	100.00	设立
玉田美好装配科技有限公司	河北·唐山	河北·唐山	制造业		49.00	100.00	设立
佛山美装装配建筑有限公司	广东·佛山	广东·佛山	制造业		49.00	100.00	非同一控制下企业合并
天津美好智造科技有限公司	天津	天津	制造业		49.00	100.00	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		49.00	100.00	设立
扬州名流装配智造科技有限公司	江苏·扬州	江苏·扬州	制造业		49.00	100.00	设立
青岛美好智造建筑材料有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		49.00	100.00	设立
天津美好装配科技有限公司	天津	天津	制造业		49.00	100.00	设立
马鞍山美好智造建材科技有限公司	安徽·马鞍山	安徽·马鞍山	制造业		49.00	100.00	设立
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	专业技术服务		49.00	100.00	非同一控制下企业合并
镇江美好装配建筑材料有限公司	江苏·镇江	江苏·镇江	制造业		49.00	100.00	设立
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	重庆	重庆	制造业		49.00	100.00	设立
石家庄美装智能装配科技有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	制造业		49.00	100.00	设立
泰安美建建筑科技有限公司	山东·泰安	山东·泰安	制造业		49.00	100.00	设立
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	四川·广安	四川·广安	制造业		49.00	100.00	设立
南昌美好智造装配科技有限公司	江西·南昌	江西·南昌	制造业		49.00	100.00	设立
美建建筑装配科技(湖州)有限公司	浙江·湖州	浙江·湖州	制造业		49.00	100.00	设立
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
深圳美好置业有限公司	广东·深圳	广东·深圳	房地产		70.00	70.00	设立



孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
芜湖美创置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产		87.36	100.00	设立
上海联彩美励置业有限公司	上海	上海	房地产		50.10	100.00	设立
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
沈阳美鑫置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		60.00	60.00	设立
西安美好紫湖置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产		61.00	61.00	设立
中山市雍陌房地产开发有限公司(注2)	广东·中山	广东·中山	房地产		0.00	100.00	非同一控制下企业合并
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产		70.00	70.00	设立
无锡美生美置业有限公司	江苏·无锡	江苏·无锡	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
无锡梁景置业有限公司	江苏·无锡	江苏·无锡	房地产开发与销售		70.00	70.00	非同一控制下企业合并
湖北美锦良城置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
山东智美琴达装配建筑工程有限公司	山东·青岛	山东·青岛	建筑施工		77.00	77.00	设立
重庆美好绿色建筑工程有限公司	重庆	重庆	建筑施工		100.00	100.00	设立
重庆美南置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
重庆北天秦企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00	100.00	设立
重庆碚家企业管理有限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00	100.00	设立
重庆美唐置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
四川美锦置业有限公司	四川·金堂	四川·金堂	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
湖北美筑置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立

本公司对孙公司间接持股比例与表决权比例不一致的原因是上述持股比例是本公司间接享有的权益比例。

## 8.1.2重要的非全资子公司的相关信息

### 8.1.2.1重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
-------	----------	--------------	--------------	------------

子公司名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
武汉东部新城投资开发有限公司	40.00%	-781,845.86		38,637,414.73
美好建筑装配科技有限公司	51.00%	-534,141,536.79		-415,908,810.60
重庆美永实业发展有限公司	45.00%	-3,596,282.10		-4,236,407.55
沈阳美鑫置业有限公司	40.00%	-1,237,379.10		-5,010,554.52

### 8.1.2.2重要非全资子公司的主要财务信息

项目	本年数			
	武汉东部新城投资开发有限公司	美好建筑装配科技有限公司	重庆美永实业发展有限公司	沈阳美鑫置业有限公司
流动资产	138,822,257.22	2,009,196,688.02	1,147,235.90	89,372,226.37
非流动资产	41,114.00	4,170,723,560.11	2,936.02	0
资产合计	138,863,371.22	6,179,920,248.13	1,150,171.92	89,372,226.37
流动负债	42,269,834.42	6,070,351,790.53	3,524,410.92	95,898,612.68
非流动负债		930,745,259.89		0
负债合计	42,269,834.42	7,001,097,050.42	3,524,410.92	95,898,612.68
营业收入	-	1,064,929,800.86	0	0
净利润	-1,954,614.65	-1,028,877,542.61	-7,991,738.00	-3,093,447.75
综合收益总额	-1,954,614.65	-1,028,882,597.36	-7,991,738.00	-3,093,447.75
经营活动现金流量	-641,666.95	626,827,631.64	576,422.85	310,137.63

(续)

项目	上年数
----	-----

	武汉东部新城投资开发有限公司	美好建筑装配科技有限公司	重庆美永实业发展有限公司	沈阳美鑫置业有限公司
流动资产	113,045,889.87	1,722,361,783.10	8,272,125.95	92,064,710.82
非流动资产	41,114.00	4,305,274,983.75	3,967.42	
资产合计	113,087,003.87	6,027,636,766.85	8,276,093.37	92,064,710.82
流动负债	14,538,852.42	4,820,366,218.77	2,658,594.37	95,497,649.38
非流动负债		998,578,253.85		
负债合计	14,538,852.42	5,818,944,472.62	2,658,594.37	95,497,649.38
营业收入		714,338,711.39		
净利润	36,189,519.34	-611,305,352.13	-184,535.32	-4,789,313.22
综合收益总额	36,189,519.34	-598,700,199.71	-184,535.32	-4,789,313.22
经营活动现金流量	10,657,151.93	1,811,855,575.29	-9,240.81	-85,510.03

## 8.2 在合营安排或联营企业中的权益

### 8.2.1 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
无						
二、联营企业						
美好生活投资有限公司	湖北武汉	湖北武汉	商业投资、投资咨询、物业经营	40.00		权益法
杭州美生美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	33.00		权益法

### 8.2.2 重要的联营企业的主要财务信息（单位：万元）

项目	美好生活投资有限公司		杭州美生美置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	17,311.16	27,740.46	195,302.40	44,505.81
非流动资产	3,360.43	4,102.56	6.16	8.41
资产合计	20,671.59	31,843.02	195,308.56	44,514.22
流动负债	12,242.86	25,436.66	104,485.65	39,617.99
非流动负债			52,915.00	
负债合计	12,242.86	25,436.66	157,400.65	39,617.99
少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	8,428.73	6,406.36	37,907.91	4,896.23
按持股比例计算的净资产份额	3,371.49	2,562.54	12,509.61	1,615.76
调整事项				
其中：购买产生的商誉				
内部交易未实现利润				
对联营企业权益投资的账面价值	3,381.90	2,555.39	12,509.61	1,615.75
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	22,582.98	26,344.23	0.04	0.00
净利润	2,066.26	110.54	-2,988.31	-103.77
其中：终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	2,066.26	110.54	-2,988.31	-103.77
本年收到的来自联营企业的股利				

## 9、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、应付债券，各项金融工具的详细情况说明见本附注6相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

### 9.1 市场风险

#### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团面临的汇率变动的风险主要与持有的外币货币性资产有关。本集团于中国内地经营，主要活动以人民币计价，持有的外币金额小（详见本附注6.1），因此，本集团所承担的外汇变动市场风险不重大。

#### (2) 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司带息债务情况如下：

带息债务类型	年末余额	年初余额
浮动利率带息债务		
其中：短期借款		
一年内到期的非流动负债	1,350,867,200.00	901,137,757.93
长期借款	1,672,461,048.85	2,337,578,253.85
固定利率带息债务		
其中：短期借款	200,000,000.00	540,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,235,482,053.65	390,700,000.00
长期借款	1,114,576,000.00	2,344,160,000.00
应付债券		983,161,496.71
<b>合计</b>	<b>6,573,386,302.50</b>	<b>7,496,737,508.49</b>

假设市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用，利率风险敏感性分析如下：

项目	对本年税前利润的影响	对上年税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基点	-17,919,868.25	-18,716,143.31

项目	对本年税前利润的影响	对上年税前利润的影响
人民币基准利率减少 50 个基点	17,919,868.25	18,716,143.31

### (3) 其他价格风险

本集团持有的权益工具投资，包括分类为交易性金融资产（详见本附注6.2），在资产负债表日以公允价值计量。于本期末，本集团持有之权益工具投资包括基金产品和信托产品，因此，本集团直接或间接承担着证券市场价格波动的风险。如果本集团于本年末直接及间接持有之权益工具投资的证券市场价格增加或减少5%而其他所有变量维持不变，本集团于本年末之损益会增加或减少人民币15,651,950.52元(未考虑所得税影响)。

## 9.2 信用风险

2020年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本集团制定了商品房销售收款政策、销售其他商品及提供工程和服务劳务的信用政策，按业务流程进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的判断标准、各类金融资产资产信用损失的确定方法、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法等参见附注4.10。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团持有银行承兑汇票，本集团管理层认为银行承兑汇票的信用风险较低。

本集团在形成应收账款、其他应收款、长期应收款债权前评价信用风险，后续定期对主要债务方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、要求对方提供担保等方式，使本集团整体信用风险在可控范围内。相关信用风险的情况详见附注6.3、附注6.6、附注6.11。

## 9.3 流动性风险

本集团各区域中心负责监控区域内各子公司的现金流量预测，总部在汇总各区域中心子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

(1) 本集团流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款均预计在 1 年内到期偿付。

(2) 本集团非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现剩余合同义务（包含利息）的到期期限分析如下：

项目	2020 年 12 月 31 日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
长期借款	2,947,654,936.02	1,713,931,909.80	889,613,172.83	518,832,530.27	6,070,032,548.92	5,373,386,302.50
应付债券	1,072,000,000.00				1,072,000,000.00	1,000,000,000.00
<b>合计</b>	<b>4,019,654,936.02</b>	<b>1,713,931,909.80</b>	<b>889,613,172.83</b>	<b>518,832,530.27</b>	<b>7,142,032,548.92</b>	<b>6,373,386,302.50</b>

(续)

项目	2019 年 12 月 31 日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
长期借款	1,755,102,401.43	3,666,141,984.25	1,114,941,087.60	339,975,363.06	6,876,160,836.34	5,973,576,011.78
应付债券	72,000,000.00	1,072,000,000.00			1,144,000,000.00	983,161,496.71
<b>合计</b>	<b>1,827,102,401.43</b>	<b>4,738,141,984.25</b>	<b>1,114,941,087.60</b>	<b>339,975,363.06</b>	<b>8,020,160,836.34</b>	<b>6,956,737,508.49</b>

## 10、关联方关系及其交易

### 10.1 本企业的母公司情况

本公司的母公司为美好未来企业管理集团有限公司。

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 16.17%。本公司的最终控制方为自然人刘道明先生，刘道明先生持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 66.67% 股权，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有美好未来企业管理集团有限公司 60% 股权。

本企业的母公司情况的说明：

工商登记类型：有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 3020 号百货广场大厦西幢 1207

注册资本：5000 万元

法定代表人：吕卉

经营范围：高科技产业的开发投资、实业投资、信息咨询（不含限制项目）。

### 10.2 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	统一社会信用代码
武汉名流地产有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91420116744786923C
武汉东部新城投资开发有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	熊俊	房地产开发与销售	10,000.00	60.00	60.00	91420107574932392E
名流置业武汉江北有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	房地产开发与销售	50,000.00	100.00	100.00	91420104581825763L
武汉名流公馆置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91420102587964924H
武汉南部新城投资有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	91420111587953520G
武汉美好锦程置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	肖俊恒	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91420104090831819M
武汉正华利信息工程有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	智能化工程	2,000.00	100.00	100.00	9142010068540180X8
武汉市泰宇商贸有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	房地产开发与销售	9,000.00	100.00	100.00	914201041778778446
美好置业武汉江南有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	914201113472004664
洪湖市名流工业贸易有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	何飞	贸易	1,000.00	100.00	100.00	91421083795937090M



子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
湖北美愿置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	尹沧	房地产开发与销售	4,000.00	100.00	100.00	91421083MA497UN41T
湖北美阁置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	刘怡祥	房地产开发与销售	4,000.00	100.00	100.00	91421083MA498LEL4C
湖北美盈置业有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	刘怡祥	房地产开发与销售	4,000.00	100.00	100.00	91421083MA498LER3E
湖北美兴产业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	旅游项目开发	30,000.00	100.00	100.00	91420105MA4K4DWC1C
洪湖市美合置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2FR4C
洪湖市美境置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2FH2X
洪湖市美胜置业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	何飞	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	91421083MA49B2EY5Y
武汉美阳产业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	何飞	特色小镇开发、建设及运营	2,000.00	100.00	100.00	91420114MA49DHUW24
武汉美好新城建设发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	何飞	建筑施工	20,000.00	100.00	100.00	91421083MA491K2H4P
湖北美亿农业发展有限公司	子公司	有限责任	湖北·武汉	冯娴	农业养殖与销售	10,000.00	100.00	100.00	91420106MA4KXTE941
美亿(监利)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	冯娴	农业养殖与销售	30,000.00	100.00	100.00	91421023MA494JAK37
美亿(洪湖)农业发展有限公司	孙公司	有限责任	湖北·洪湖	冯娴	农业养殖与销售	30,000.00	100.00	100.00	91421083MA494L5L5D
美好建筑装配科技有限公司	子公司	有限责任	湖北·洪湖	冯娴	建筑施工	80,000.00	49.00	55.00	914200007391175653
武汉美好绿色建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	王维	制造业	100,000.00	100.00	100.00	91420111MA4KQW6XXL
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	孙公司	有限责任	湖北·荆州	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91421000MA49198T07
合肥美好智造装配房屋有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91340122MA2P1ELQ3L
重庆美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	重庆	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91500116MA5UUU1B5W
青岛名流装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370282MA3EM30U9H
长沙美好智造装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·长沙	冯娴	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430100MA4M5R988H
合肥美好装配建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	制造业	6,000.00	83.00	83.00	91340121MA2PH69E4J
合肥美好置业有限责任公司	子公司	有限责任	安徽·合肥	冯娴	房地产开发与销售	12,000.00	100.00	100.00	91340123MA2UAW8W25
河南美好智造装配式房屋有限公司	孙公司	有限责任	河南·新乡	刘纪祥	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91410721MA44L6AM25

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
美好智造(金堂)科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·成都	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91510121MA6C8DX59L
岳阳市美建装配式建筑有限公司	孙公司	有限责任	湖南·岳阳	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430681MA4PBKJX24
三原美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	陕西·咸阳	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91610422MA6XT2TH50
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	湖南·株洲	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91430200MA4PCJLG99
山东美建装配式建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·德州	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91371424MA3MMQ5EXY
玉田美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·唐山	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91130229MA09R4L740
佛山美装装配建筑有限公司	孙公司	有限责任	广东·佛山	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91440600334781847D
天津美好智造科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91120223MA06A5JT98
武汉美好装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91420117MA4KXUXY2T
扬州名流装配智造科技有限公司	孙公司	有限责任	江苏·扬州	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91321081MA1WAXDT22
青岛美好智造建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370281MA3N4MKF59
天津美好装配科技有限公司	孙公司	有限责任	天津	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91120112MA06C58U8R
马鞍山美好智造建材科技有限公司	孙公司	有限责任	安徽·马鞍山	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91340500MA2RQL2W9G
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	孙公司	有限责任	安徽·合肥	冯嫒	专业技术服务	350.00	100.00	100.00	913401007509854007
镇江美好装配建筑材料有限公司	孙公司	有限责任	江苏·镇江	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91321112MA1WN84Q3C
重庆美好建造装配式建筑技术有限公司	孙公司	有限责任	重庆	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91500222MA5YY4UW6Q
石家庄美装智能装配科技有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91130107MA0CE9JR0G
泰安美建建筑科技有限公司	孙公司	有限责任	山东·泰安	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91370983MA3M5NAQ99
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	孙公司	有限责任	四川·广安	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91511623MA648B101P
南昌美好智造装配科技有限公司	孙公司	有限责任	江西·南昌	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91360124MA385L4421
美建建筑装配科技(湖州)有限公司	孙公司	有限责任	浙江·湖州	冯嫒	制造业	6,000.00	100.00	100.00	91330521MA2B506X6G
深圳名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·深圳	肖俊恒	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91440300552115033Q
东莞名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·东莞	肖俊恒	房地产开发与销售	31,000.00	100.00	100.00	91441900692494899C

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
博罗名流实业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	31,000.00	100.00	100.00	914413227838900457
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	824.00	100.00	100.00	9144132270816879XD
惠州名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	7,000.00	100.00	100.00	91441300707971556E
博罗名流置业有限公司	子公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	9144132266338376XW
惠州市大田水乡投资有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	1,000.00	100.00	100.00	9144132279466318XW
惠州市冠盈实业有限公司	孙公司	有限责任	广东·惠州	肖俊恒	房地产开发与销售	90.00	100.00	100.00	91441322767315980W
深圳美好置业有限公司	孙公司	有限责任	广东·深圳	肖俊恒	房地产开发与销售	5,000.00	70.00	70.00	91440300MA5DFKQ347
芜湖名流置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	何飞	房地产开发与销售	40,000.00	100.00	100.00	91340200772835411P
芜湖美好置业有限公司	子公司	有限责任	安徽·芜湖	何飞	房地产开发与销售	4,193.00	100.00	100.00	91340221MA2NRXJ0XB
芜湖美创置业有限公司	孙公司	有限责任	安徽·芜湖	尹沧	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91340200MA2T22XW54
上海美励实业有限公司	子公司	有限责任	上海	汤国强	房地产开发与销售	25,000.00	77.08	77.08	91310109MA1G59UKX4
上海联彩美励置业有限公司	孙公司	有限责任	上海	隋舵	房地产开发与销售	20,000.00	65.00	65.00	91310118MA1JLXG029
江阴美好盛大置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·江阴	尹沧	房地产开发与销售	80,000.00	99.00	99.00	91320281MA1W8W4H30
杭州美生置业有限公司	子公司	有限责任	浙江·杭州	尹沧	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91330185MA2CD6U42F
苏州美生美置业有限公司	子公司	有限责任	江苏·苏州	尹沧	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91320594MA1X39WDXH
嘉兴伟涛置业有限公司	子公司	有限责任	浙江·嘉兴	尹沧	房地产开发与销售	8,000.00	100.00	100.00	91330411MA2B9DAE3N
重庆东方豪富房地产开发有限公司	子公司	有限责任	重庆	尹沧	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91500103781552755A
重庆名流置业有限公司	子公司	有限责任	重庆	尹沧	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	915000005656086546
重庆美永实业发展有限公司	子公司	有限责任	重庆	何飞	房地产开发与销售	3,000.00	55.00	55.00	91500118MA5YNP342Q
沈阳印象名流置业有限公司	子公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产开发与销售	22,628.86	100.00	100.00	91210112793186887J
沈阳幸福置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产开发与销售	11,802.36	100.00	100.00	912101126965055404
沈阳美鑫置业有限公司	孙公司	有限责任	辽宁·沈阳	尹沧	房地产开发与销售	1,000.00	60.00	60.00	91210102MA0XQE314J
陕西名流置业有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	何飞	房地产开发与销售	20,000.00	100.00	100.00	916101335614773351

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
西安美好房地产开发有限公司	子公司	有限责任	陕西·西安	何飞	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91610133MA6UW7GM0Q
西安美好紫湖置业有限公司	孙公司	有限责任	陕西·西安	隋舵	房地产开发与销售	20,000.00	61.00	61.00	91611105MA6TWLP809
北京浩达天地置业有限公司	子公司	有限责任	北京	肖俊恒	房地产开发与销售	27,202.00	100.00	100.00	91110000789957300P
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	子公司	有限责任	河北·石家庄	肖俊恒	房地产开发与销售	17,000.00	100.00	100.00	91130102MA0D9E4E60
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	孙公司	有限责任	河北·石家庄	雷莉	房地产开发与销售	3,500.00	70.00	70.00	91130102MA0DEXM13W
昆明美好置业有限公司	子公司	有限责任	云南·昆明	何飞	房地产开发与销售	5,000.00	100.00	100.00	91530112MA6NBNCG9Q
中山市雍陌房地产开发有限公司	孙公司	有限责任	广东·中山	郭文旭	房地产开发与销售	27,009.86	0.00	100.00	91442000324860824M
无锡美生美置业有限公司	孙公司	有限责任	江苏·无锡	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91320213MA21X3YA8T
无锡梁景置业有限公司	孙公司	有限责任	江苏·无锡	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	70.00	70.00	91320213MA20RPNJ8L
湖北美锦良城置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91420117MA49HFUR8F
山东智美琴达装配建筑工程有限公司	孙公司	有限责任	山东·青岛	高林	建筑施工	10,000.00	77.00	77.00	91370282MA3U34M23R
重庆美好绿色建筑工程有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	建筑施工	1,000.00	100.00	100.00	91500116MA611MT09A
重庆美南置业有限公司	孙公司	有限责任	重庆市	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91500113MA619A486F
重庆北天秦企业管理咨询有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	91500109MA6169EH44
重庆碚家企业管理有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	91500109MA617J1F8D
四川美双置业有限公司	子公司	有限责任	四川·锦江	冯娴	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91510104MA69R3BD8K
重庆美唐置业有限公司	孙公司	有限责任	重庆	肖俊恒	房地产开发与销售	10,000.00	100.00	100.00	91500105MA60YR0QXA
山东金美勤信文旅发展有限公司	子公司	有限责任	山东·青岛	肖俊恒	游览景区管理、房地产开发与销售	10,000.00	77.00	77.00	91370282MA3U34HF80
四川美锦置业有限公司	孙公司	有限责任	四川·金堂	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91510121MA6B24C14E
湖北美筑置业有限公司	孙公司	有限责任	湖北·武汉	肖俊恒	房地产开发与销售	2,000.00	100.00	100.00	91420200MA49KPKE1T

**10.3 本企业的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
美好生活投资有限公司	同一实际控制人	91420106077702852M
湖北现代基业商品砼有限公司	实际控制人之兄出资的公司	914200007781849711
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女出资的公司	914201067680833924
武汉美众置业合伙企业(有限合伙)	管理层及员工设立的合伙企业	91420106MA4KY8UE5Q
芜湖美众投资合伙企业(有限合伙)	管理层及员工设立的合伙企业	91340221MA2RT9286G
湖北美好新材料科技有限公司	实际控制人之女控制的公司	91421083MA48YN5364
杭州美生美置业有限公司	联营企业	91330185MA2GNLM83R
湖北美好公益基金会	理事长为实际控制人	53420000MJH2458093

**10.4 关联交易****10.4.1 采购商品/接受劳务情况表**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
湖北现代基业商品砼有限公司	采购混凝土	92,416.56	1,089,868.35
美好生活投资有限公司	物业、销售服务	47,365,451.91	45,487,396.51
美好生活投资有限公司	采购商品	20,922.15	
美好未来企业管理集团有限公司	采购商品	40,468.11	
湖北美好新材料科技有限公司	采购商品	14,208,881.96	1,072,118.53

**10.4.2 出售商品/提供劳务情况表**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
美好生活投资有限公司	销售农产品	46,968.81	17,465.63
湖北现代基业商品砼有限公司	销售农产品	26,604.60	
湖北美好新材料科技有限公司	销售农产品	33,191.74	
武汉众鑫森商业管理有限公司	销售农产品	359.63	
美好未来企业管理集团有限公司	提供建筑劳务		4,524,060.94
美好生活投资有限公司	提供建筑劳务		630,085.03

**10.4.3 关联租赁****10.4.3.1 本集团作为出租人的情况如下:**

承租人名称	租赁资产种类	确认的租赁收入	
		本年数	上年数
美好未来企业管理集团有限公司	办公楼	76,216.26	

## 10.4.4担保（人民币单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注2）	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2021年12月31日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
洪湖市美合置业发展有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	2019年6月6日至2032年5月28日	否
本公司				
刘道明				
博罗名流实业有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	35,000.00	2020年11月10日至2033年11月9日	否
本公司				
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	12,690.00	2019年11月15日至2020年11月14日	是
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	48,000.00	2020年4月22日至2022年4月28日	否
名流置业武汉江北有限公司				
刘道明	本公司	100,000.00	2018年1月15日至2021年1月15日	否
本公司	湖北美锦良城置业有限公司	20,000.00	2020年10月12日至2021年10月11日	否
湖北美愿置业有限公司				
刘道明				
本公司	武汉南部新城投资有限公司	46,388.18	2019年12月31日至2024年12月31日	否
芜湖名流置业有限公司				
刘道明	本公司	200,000.00	2016年10月21日至2021年6月28日	否
芜湖名流置业有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明	武汉南部新城投资有限公司	80,000.00	2016年12月5日至2021年11月17日	否
武汉名流地产有限公司				

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注2）	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2021年12月31日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
芜湖名流置业有限公司				
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	80,000.00	2019年3月12日至2021年6月30日	否
本公司				
武汉正华利信息工程有限公司	杭州美生置业有限公司	35,000.00	2019年2月15日至2022年2月21日	是
本公司	江阴美好盛大置业有限公司	10,000.00	2019年7月26日至2021年12月20日	是
美好建筑装配科技有限公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司（注1）	20,000.00	2018年12月20日至2023年12月15日	否
本公司				
刘道明				
本公司	美好智造（金堂）科技有限公司	1,000.00	2019年12月24日至2020年6月24日	是
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明	美好建筑装配科技有限公司（注1）	3,649.68	2020年1月14日至2021年1月20日	否
本公司				
刘道明	重庆美唐置业有限公司	30,000.00	2020年6月18日至2022年8月17日	否
本公司				
刘道明				
重庆名流置业有限公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司（注1）	27,287.00	2018年12月29日至2023年12月21日	否
美好建筑装配科技有限公司				
重庆名流置业有限公司				
重庆东方豪富房地产开发有限公司				
本公司				

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注2）	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2021年12月31日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
本公司	湖北美愿置业有限公司、杭州美生置业有限公司	46,368.00	2020年7月15日至2022年7月15日	否
武汉市泰宇商贸有限公司				
湖北美阁置业有限公司				
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司	扬州名流装配智造科技有限公司	3,000.00	2020年6月24日至2023年5月25日	否
冯娴				
本公司	佛山美装装配建筑有限公司（注1）	20,000.00	2019年6月28日至2025年6月27日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	河南美好智造装配式房屋有限公司（注1）	5,000.00	2020年1月18日至2022年12月21日	否
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明				
本公司	美好建筑装配科技有限公司	50,000.00	2018年11月2日至2020年11月2日	是
嘉兴伟涛置业有限公司				
博罗名流实业有限公司				
美好未来企业管理集团有限公司				
刘道明	武汉美好绿色建筑科技有限公司（注1）	30,000.00	2018年6月28日至2023年6月26日	否
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	5,250.00	2019年4月26日至2020年4月26日	是
本公司				
武汉南部新城投资有限公司				



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注2）	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018年12月29日至2021年12月31日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司	岳阳市美建装配式建筑有限公司(注1)	15,000.00	2020年1月22日至2024年1月21日	否
本公司				
美好建筑装配科技有限公司	武汉美好装配智造科技有限公司(注1)	23,000.00	2019年1月2日至2023年12月27日	否
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	青岛名流装配建筑科技有限公司(注1)	25,000.00	2019年1月11日至2024年1月6日	否
本公司				
刘道明	青岛名流装配建筑科技有限公司	810.59	2020年1月14日至2021年5月29日	否
本公司				
美好建筑装配科技有限公司				
本公司	嘉兴伟涛置业有限公司	8,000.00	2020年1月17日至2023年1月15日	否
本公司	合肥名流置业有限公司（注3）	63,901.45	2019年7月23日至2021年7月23日	否
刘道明				
本公司	芜湖美好置业有限公司	24,900.00	2019年5月15日至2021年5月15日	否
芜湖美创置业有限公司				
刘道明	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	2019年3月29日至2022年6月15日	否
本公司				
芜湖美好置业有限公司				
刘道明	合肥美好置业有限责任公司	25,640.00	2020年9月21日至2023年9月21日	否
本公司				
本公司	合肥美好智造装配房屋有限公司(注1)	18,000.00	2018年12月27日至2023年12月14日	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
安徽东磁投资有限公司（注 2）	美亿（洪湖）农业发展有限公司	40,000.00	2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 31 日	否
武汉名流地产有限公司				
本公司				
刘道明				
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明	合肥美好智造装配房屋有限公司	1,000.00	2019 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 日	是
本公司				
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明	杭州美生美置业有限公司	26,400.00	2020 年 5 月 29 日至 2023 年 5 月 25 日	否
本公司				

注 1：美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）同时提供连带责任保证反担保。

注 2：根据美好置业集团股份有限公司与上海集友广源实业有限公司签署的《关于安徽东磁投资有限公司之股权转让协议书》的约定，本公司承诺于 2021 年 5 月 30 日前解除安徽东磁投资有限公司以其持有的国有土地使用权为子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司提供的抵押担保，截止本报告日，该项抵押担保尚未解除。

注 3：根据美亿（洪湖）农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司签署的《关于合肥名流置业有限公司之股权转让协议书》的约定，本公司于 2020 年 12 月 29 日出售合肥名流置业有限公司 100% 股权。截止本报告日，本公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为合肥名流置业有限公司提供的连带责任保证担保尚未解除。

**10.4.5关联方资金拆借**

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	偿还拆入金额
拆入：					
美好生活投资有限公司	4,200,000.00	2019/7/5	2020/1/3	11%	4,200,000.00
美好生活投资有限公司	5,000,000.00	2019/8/23	2020/2/18	11%	5,000,000.00
美好生活投资有限公司	2,460,000.00	2019/7/23	2020/1/17	11%	2,460,000.00
美好生活投资有限公司	11,450,000.00	2019/10/17	2020/4/23	11%	11,450,000.00
美好生活投资有限公司	6,380,000.00	2019/12/6	2020/3/4	11%	6,380,000.00
美好生活投资有限公司	7,720,000.00	2019/12/6	2020/11/27	11%	7,720,000.00
美好生活投资有限公司	6,660,000.00	2019/9/6	2020/3/3	11%	6,660,000.00
美好生活投资有限公司	1,640,000.00	2019/7/12	2020/1/7	11%	1,640,000.00
美好生活投资有限公司	10,640,000.00	2019/9/19	2020/2/18	11%	10,640,000.00
美好生活投资有限公司	6,670,000.00	2019/9/23	2020/4/10	11%	6,670,000.00
美好生活投资有限公司	4,000,000.00	2019/10/25	2020/4/21	11%	4,000,000.00
美好生活投资有限公司	3,340,000.00	2019/11/8	2020/2/5	11%	3,340,000.00
美好生活投资有限公司	6,200,000.00	2019/11/22	2020/5/19	11%	6,200,000.00
美好生活投资有限公司	6,340,000.00	2019/9/20	2020/3/17	11%	6,340,000.00
美好生活投资有限公司	7,200,000.00	2019/12/25	2020/6/22	11%	7,200,000.00
美好生活投资有限公司	8,500,000.00	2019/12/25	2020/12/18	11%	8,500,000.00
美好生活投资有限公司	2,150,000.00	2019/9/12	2020/3/13	11%	2,150,000.00
<b>合计</b>	<b>100,550,000.00</b>				<b>100,550,000.00</b>

本年向美好生活投资有限公司支付利息 375.33 万元。

**10.4.6其他关联交易****(1) 员工跟投公司开发项目**

本公司员工设立合伙企业武汉美众置业合伙企业(有限合伙)、芜湖美众投资合伙企业(有限合伙)向公司开发项目“中山三乡红塘”、“芜湖美好锦城”进行跟投，跟投的投资等具体情况详见“8.1.1.1 子公司情况”。

**(2) 捐赠**

本年公司向湖北美好公益基金会捐赠 360,275.70 元。

**10.4.7关联方往来款项余额**

项目名称	关联方	年末余额	年初金额
其他应收款	杭州美生美置业有限公司		129,267,600.00
	美好生活投资有限公司		105,325,695.25
其他应付款	美好未来企业管理集团有限公司	45,728.96	
	杭州美生美置业有限公司	168,535,701.50	
应付账款	美好生活投资有限公司	4,136,083.28	8,511,503.80
	湖北现代基业商品砼有限公司	1,109,816.80	3,534,322.89
	湖北美好新材料科技有限公司	9,515,181.58	401,684.44

**11、公允价值的披露****11.1以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值**

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资			1,000,000.00	1,000,000.00
（1）应收票据			1,000,000.00	1,000,000.00
（二）其他权益工具投资			1,500,000.00	1,500,000.00
（三）交易性金融资产			138,072,874.92	11,597,660.02
（四）其他非流动金融资产			186,694,486.06	313,169,700.96
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>327,267,360.98</b>	<b>327,267,360.98</b>

### 11.2持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

（1）第三层次公允价值计量的应收款项融资系本公司持有的应收票据，为银行承兑汇票，其信用风险可以忽略不计，且剩余期限较短（小于 12 个月），账面价值与公允价值相近，本集团以账面价值作为公允价值。

（2）第三层次公允价值计量的权益工具投资为公司持有的非上市公司的股权，公允价值的可能估计金额分布范围很广，导致对采用估值技术的重要参数难以进行定性和定量分析，本集团以投资成本作为公允价值的最佳估计。

（3）第三层次公允价值计量的交易性金融资产和其他非流动金融资产为公司持有的私募基金和信托计划，本集团根据第三方金融机构提供之净值报告，以基金累计单位净值或信托累计单位净值为基础估计公允价值。

### 11.3不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层已经评估了货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、应付债券等，公允价值与账面价值相近。

## 12、承诺及或有事项

### 12.1或有事项

#### 12.1.1保证担保情况（人民币单位：万元）

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的尚未到期的保证担保情况如下：

担保方	被担保方	贷款机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	美亿（洪湖）农业发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	40,000.00	11,000.00	2021 年 12 月 31 日
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	60,000.00	55,100.00	2032 年 5 月 28 日
本公司	武汉美好新城建设发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	35,000.00	9,200.00	2033 年 11 月 9 日
本公司	武汉美好锦程置业有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	48,000.00	47,025.00	2022 年 4 月 28 日
本公司	湖北美锦良城置业有限公司	靖江市润元农村小额贷款有限公司	20,000.00	20,000.00	2021 年 10 月 11 日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	46,388.18	46,183.16	2021 年 12 月 31 日

担保方	被担保方	贷款机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司	武汉南部新城投资有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	80,000.00	29,550.00	2021年11月17日
本公司	武汉市泰宇商贸有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	80,000.00	40,000.00	2021年6月30日
本公司	杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	46,368.00	34,300.00	2022年7月15日
本公司	武汉美好装配智造科技有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	23,000.00	10,400.00	2023年12月27日
本公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	中国工商银行股份有限公司荆州经济技术开发区支行	20,000.00	15,000.00	2023年12月15日
本公司 美好建筑装配科技有限公司	岳阳市美建装配式建筑有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	15,000.00	11,200.00	2024年1月21日
本公司	重庆美唐置业有限公司	湖北金控投资管理有限公司	30,000.00	30,000.00	2022年6月23日
美好建筑装配科技有限公司 本公司	重庆美好智造装配式房屋有限公司	中国银行股份有限公司重庆江津支行	27,287.00	14,424.76	2023年12月21日
美好建筑装配科技有限公司	扬州名流装配智造科技有限公司	江苏仪征农村商业银行股份有限公司梓潼支行	3,000.00	2,900.00	2023年5月25日
本公司 美好建筑装配科技有限公司	佛山美装装配建筑有限公司	中国农业银行股份有限公司佛山三水支行	20,000.00	2,800.00	2023年6月27日
本公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行	30,000.00	21,000.00	2023年6月26日
本公司	河南美好智造装配式房屋有限公司	郑州银行股份有限公司博金商贸城支行	5,000.00	4,500.00	2022年12月21日
本公司	青岛名流装配建筑科技有限公司	青岛农商行贵州路支行	25,000.00	22,000.00	2024年1月6日
本公司	嘉兴伟涛置业有限公司	金华银行股份有限公司嘉兴分行	8,000.00	2,456.65	2023年1月15日
本公司	合肥美好置业有限责任公司	中国建设银行股份有限公司肥西支行	25,640.00	11,000.00	2023年9月20日
本公司	合肥名流置业有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	63,901.45	39,487.00	2021年7月23日
本公司	芜湖美好置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	24,900.00	13,966.00	2021年5月15日
本公司	芜湖美创置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司	50,000.00	37,500.00	2022年6月15日

担保方	被担保方	贷款机构	担保金额	借款余额	借款到期日
本公司 美好建筑装配科技 有限公司	合肥美好智造装 配房屋有限公司	中国工商银行股份有 限公司合肥望江路支 行	18,000.00	13,833.00	2023 年 12 月 14 日
本公司	杭州美生美置业有 限公司	中国银行股份有限公司 临安支行	26,400.00	17,461.95	2023 年 5 月 25 日
合计			870,884.63	562,287.52	

### 12.1.2其他担保情况

(1) 按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2020 年 12 月 31 日，本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为 291,607 万元。

(2) 广发银行股份有限公司武汉分行向子公司美好建筑装配科技有限公司授信开具银行承兑汇票，截至本期末，该合同项下应付票据余额为 3,649.68 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司按主债务本金的 40% 向广发银行股份有限公司武汉分行缴存保证金。本公司、公司实际控制人刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

(3) 中国光大银行股份有限公司青岛分行向子公司青岛名流装配建筑科技有限公司授信开具银行承兑汇票，截至本期末，该合同项下应付票据余额为 810.59 万元。子公司青岛名流装配建筑科技有限公司按主债务本金的 50% 向中国光大银行股份有限公司青岛分行缴存保证金。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

(4) 本公司作为子公司美好建筑装配科技有限公司开具商业承兑汇票的承兑人，对子公司美好建筑装配科技有限公司开具的商业承兑汇票提供保证担保。截至本期末，该担保项下应付票据余额为 28,629.57 万元。

### 12.2诉讼

2013 年 8 月被告子公司名流置业武汉江北有限公司（以下简称“被告”“武汉江北”）及企业武汉市硚口区长丰街长丰村城中村改造工作委员会（以下简称“被告”“长丰村村委”）、武汉长源丰泰实业有限公司（以下简称“被告”“长源丰泰”）与武汉市银鸿服饰有限公司（以下简称“银鸿服饰”、“原告”）共同签订《长丰村城中村综合改造土地整合协议书》，双方约定，由被告整合银鸿服饰毗邻地块，并按照约定的日期向原告支付经济补偿款 3,720 万元，如未能按照协议的约定按期支付经济补偿款的，构成违约，违约金以每逾期一日按经济补偿金总额的千分之一计算，如逾期超过 20 日的，原告有权单方面解除本协议，同时向原告支付经济赔偿金总额 20% 的违约金。

2019 年银鸿服饰以被告在未按照协议约定向其支付合同价款的情况下，拆除其厂房为由，向武汉市中级人民法院提起诉讼，要求被告履行协议，支付经济补偿款 3,720 万元，并支付自 2013 年 7 月 20 日起至实际支付日止每日按经济补偿总款的千分之一计算的违约金和原告财务损失，同时承担履行合同的相关税费。

2020 年湖北省武汉市中级人民法院作出一审判决（[2019]鄂 01 民初 6535 号），双方继续履行《长丰村城中村综合改造土地整合协议书》，武汉江北于本判决生效之日起十五日内向银鸿服饰支付经济补偿款及违约金，截止 2020 年末经济补偿款 3,348 万元及违约金 6,332.86 万元。

为此，2020 年 6 月 17 日，武汉江北、长源丰泰、长丰村村委向湖北省高级人民法院提起上诉，截止 2020 年 12 月 31 日，案件尚在审理过程中。

### 12.3承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

### **13、资产负债表日后事项**

2021 年 1 月 22 日，本公司第九届董事会第七次会议审议通过《关于回购公司股份方案的议案》，批准以集中竞价交易方式回购公司股份，资金总额不超过 20,000 万元且不低于 10,000 万元，回购股份价格不超过 4.00 元/股，截至本报告日已累计回购股份 2,285.08 万股，累计回购金额 3,999.51 万元。

### **14、其他重要事项**

#### **14.1前期差错更正**

本报告期未发生前期差错更正事项。

#### **14.2重要债务重组**

无重要的债务重组事项。

#### **14.3重要资产置换**

无重要资产置换。

## 14.4分部报告

### 14.4.1报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据将公司经营业务划分为房地产开发、装配式建筑、现代农业三个经营分部。本公司管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。在经营分部的基础上，公司确定了三个报告分部，分别为房地产开发、装配式建筑、现代农业。房地产开发主要从事房产开发、城市土地开发、产业新镇业务，提供房地产产品及相关劳务；装配式建筑提供建筑设计、装配式建筑构件生产、建筑施工的总承包劳务；现代农业从事水稻种植、小龙虾养殖、农产品加工业务，提供农业产品。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

### 14.4.2报告分部的财务信息（单位：万元）

项目	房地产开发		现代农业		装配式建筑		抵销		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入	353,203.98	334,717.88	5,505.14	4,502.94	102,134.99	71,433.87	40,172.74	44,706.29	420,671.36	365,948.40
对外营业收入	352,774.60	334,717.88	5,304.93	4,413.45	62,591.83	26,817.08			420,671.36	365,948.41
分部间交易收入	429.38		200.21	89.5	39,543.16	44,616.79	40,172.74	44,706.29	-	
营业成本	244,718.61	219,007.79	21,141.02	13,790.17	110,827.87	74,946.91	40,296.51	52,479.04	336,390.99	255,265.84
利润总额	127,691.99	137,612.85	-40,873.28	-15,321.94	-102,887.85	-59,783.29	1,543.10	69,614.09	-17,612.23	-7,106.47
资产总额	4,505,328.87	4,200,193.26	57,210.77	35,278.65	617,992.02	603,525.99	2,349,111.44	2,086,871.33	2,831,420.22	2,752,126.57
负债总额	3,085,539.90	2,872,266.83	87,698.20	41,773.01	700,109.71	581,353.23	1,726,173.91	1,467,589.97	2,147,173.90	2,027,803.10



**14.5其他事项**

无。

**15、公司财务报表主要项目注释****15.1其他应收款**

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,770,760,921.80	2,783,341,884.76
<b>合计</b>	<b>2,770,760,921.80</b>	<b>2,783,341,884.76</b>

**15.1.1其他应收款****15.1.1.1按账龄披露**

账龄	年末余额
一年以内	2,108,747,280.78
一至二年	619,684,734.25
二至三年	19,411,670.51
三至四年	2,989,625.67
四至五年	43,651,189.11
五年以上	194,164.34
<b>小计</b>	<b>2,794,678,664.66</b>
减：坏账准备	23,917,742.86
<b>合计</b>	<b>2,770,760,921.80</b>

**15.1.1.2按款项性质分类情况**

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	2,289,618,700.19	2,752,907,538.90
股权转让相关款项	493,420,369.59	
代垫款	11,627,337.38	24,017,106.26
保证金及押金		25,010,000.00
其他	12,257.50	2,257.50
合作开发款		3,300,000.00
<b>小计</b>	<b>2,794,678,664.66</b>	<b>2,805,236,902.66</b>
减：坏账准备	23,917,742.86	21,895,017.90
<b>合计</b>	<b>2,770,760,921.80</b>	<b>2,783,341,884.76</b>

**15.1.1.3坏账准备计提情况**

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	4,627,507.90		17,267,510.00	21,895,017.90
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	4,901,203.70			4,901,203.70
本年转回	2,878,478.74			2,878,478.74
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	6,650,232.86		17,267,510.00	23,917,742.86

## 15.1.1.3.1 处于第三阶段的其他应收款，于年末按单项计提坏账准备的情况

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
武汉天鸿世家房地产经纪有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100	多次追偿，预计无法收回
武汉朱家河实业有限公司	900,000.00	900,000.00	100	多次追偿，预计无法收回
武汉恒亚置业有限公司	10,067,510.00	10,067,510.00	100	多次追偿，预计无法收回
合计	17,267,510.00	17,267,510.00		

## 15.1.1.3.2 处于第一阶段的其他应收款组合中，按账龄组合计提坏账准备的情况

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	11,869,399.82	474,864.79	4	250,431.92	10,017.28	4.00
一至二年	2,000.03	140.00	7	26,317,220.30	2,105,377.62	8.00
二至三年	1,316,000.30	144,760.03	11	5,000,000.00	600,000.00	12.00
三至四年	2,910,000.00	902,100.00	31	11,017,400.50	1,762,784.08	16.00
四至五年			71	1,414.00	678.72	48.00
五年以上	194,164.34	194,164.34	100	192,750.34	115,650.20	60.00
合计	16,291,564.49	1,716,029.16		42,779,217.06	4,594,507.90	

## 15.1.1.3.3 处于第一阶段的其他应收款组合中，按其他组合计提坏账准备的情况

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合并范围内往来款项	2,267,699,220.58			2,741,890,175.60		
拆迁安置代垫款、项目合作款				3,300,000.00	1.00	33,000.00
股权交易款	493,420,369.59	1.00	4,934,203.70			
<b>合计</b>	<b>2,761,119,590.17</b>	<b>1.00</b>	<b>4,934,203.70</b>	<b>2,745,190,175.60</b>	<b>1.00</b>	<b>33,000.00</b>

## 15.1.1.4其他应收款减值准备表

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回	转销	其他	
			或转回	或核销	变动	
<b>单项计提</b>	<b>17,267,510.00</b>					<b>17,267,510.00</b>
<b>其他组合</b>	<b>4,627,507.90</b>	<b>4,934,203.70</b>	<b>2,911,478.74</b>			<b>6,650,232.86</b>
其中：账龄组合	4,594,507.90		2,878,478.74			1,716,029.16
拆迁安置代垫款、项目合作款	33,000.00		33,000.00			0.00
股权交易款		4,934,203.70				4,934,203.70
<b>合计</b>	<b>21,895,017.90</b>	<b>4,934,203.70</b>	<b>2,911,478.74</b>			<b>23,917,742.86</b>

## 15.1.1.5按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)
美好建筑装配科技有限公司	借款及利息	468,452,180.68	16.76
武汉市泰宇商贸有限公司	往来款	436,140,540.47	15.61
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	保证金	394,874,538.86	14.13
芜湖美创置业有限公司	往来款	213,851,765.79	7.65
武汉美好绿色建筑科技有限公司	借款及利息	211,587,228.49	7.57
<b>合计</b>		<b>1,724,906,254.29</b>	<b>61.72</b>

## 15.2长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,001,225,803.80		5,001,225,803.80	5,221,359,253.62		5,221,359,253.62
对联营、合营企业投资	33,819,000.01		33,819,000.01	25,553,950.84		25,553,950.84
<b>合计</b>	<b>5,035,044,803.81</b>		<b>5,035,044,803.81</b>	<b>5,246,913,204.46</b>		<b>5,246,913,204.46</b>

## 15.2.1对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
惠州名流置业有限公司	70,752,240.00			70,752,240.00		
武汉名流地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
博罗名流实业有限公司	338,750,000.00			338,750,000.00		
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		
合肥名流置业有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00			
沈阳印象名流置业有限公司	650,000,000.00			650,000,000.00		
东莞名流置业有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
安徽东磁投资有限公司	403,592,504.75		403,592,504.75			
深圳名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
陕西名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
重庆名流置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉东部新城投资开发有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
名流置业武汉江北有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
武汉名流公馆置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	58,290,482.31			58,290,482.31		
武汉正华利信息工程有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆东方豪富房地产开发有限公司	47,489,082.32			47,489,082.32		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
美好建筑装配科技有限公司	499,426,244.24			499,426,244.24		
嘉兴伟涛置业有限公司	134,076,800.00			134,076,800.00		
美好置业武汉江南有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
博罗名流置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
芜湖美好置业有限公司	36,630,900.00			36,630,900.00		
上海美励实业有限公司	480,000.00			480,000.00		
武汉美好新城建设发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
湖北美亿农业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
江阴美好盛大置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
杭州美生置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
湖北美兴产业发展有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
苏州美生美置业有限公司	102,000.00			102,000.00		
西安美好房地产开发有限公司	1,050,000.00			1,050,000.00		
贵州美好置业有限公司	1,355,000.00		1,355,000.00			
昆明美好置业有限公司	1,660,000.00			1,660,000.00		
重庆美永实业发展有限公司	7,040,000.00			7,040,000.00		
湖北美盈置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
湖北美阖置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
湖北美愿置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
合肥美好置业有限责任公司		120,000,000.00		120,000,000.00		
北京浩达天地置业有限公司		259,814,054.93		259,814,054.93		
<b>合计</b>	<b>5,221,359,253.62</b>	<b>384,814,054.93</b>	<b>604,947,504.75</b>	<b>5,001,225,803.80</b>		

增减变动原因:

- (1) 根据《股权转让协议》，公司持有的合肥名流置业有限公司 100%股权转让给全资子公司美亿（洪湖）农业发展有限公司；
- (2) 安徽东磁投资有限公司、贵州美好置业有限公司减少的主要原因详见本附注“7 合并范围发生变更”；

- (3) 根据《股权转让协议》，原全资子公司安徽东磁投资有限公司将持有的北京浩达天地置业有限公司 100% 股权转让给公司；
- (4) 其他增加的主要原因为对新设主体出资。

#### 15.2.2对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
美好生活投资有限公司	25,553,950.84	8,265,049.17		33,819,000.01		
<b>合计</b>	<b>25,553,950.84</b>	<b>8,265,049.17</b>		<b>33,819,000.01</b>		

增减变动原因：美好生活投资有限公司本期增加的主要原因为按照权益法核算确认损益调整。

**15.3营业收入和营业成本****15.3.1营业收入和营业成本**

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入		
其中：主营业务收入		
其他业务收入	739,348.57	666,562.86
合计	<b>739,348.57</b>	<b>666,562.86</b>
营业成本		
其中：主营业务成本		
其他业务成本	379,835.40	379,835.40
合计	<b>379,835.40</b>	<b>379,835.40</b>

**15.4投资收益****15.4.1投资收益明细**

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		490,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	8,265,049.17	442,158.37
处置长期股权投资产生的投资收益	-42,936,532.66	-570.00
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	84,653.99	
其他	7,915,986.47	
合计	<b>-26,670,843.03</b>	<b>490,441,588.37</b>

**15.4.2按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本期发生额	上期发生额
美好生活投资有限公司	8,265,049.17	442,158.37

**16、补充资料****16.1本年非经常性损益明细表**

非经常性损益项目	金额	说明
1、非流动性资产处置损益（注 1）；	805,493,416.27	
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	5,174,411.80	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	47,336,899.13	
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
6、非货币性资产交换损益；		
7、委托他人投资或管理资产的损益；		

非经常性损益项目	金额	说明
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
9、债务重组损益；		
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益；	-190,085,549.34	
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
16、对外委托贷款取得的损益；		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对损益的影响；		
19、受托经营取得的托管费收入；		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-85,742,541.68	
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目；		
22、所得税影响额	-4,175,471.09	
23、归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-22,806,047.40	
<b>合计</b>	<b>555,195,117.69</b>	

注 1：非流动性资产处置损益主要包括：（1）股权处置收益 97,909.69 万元；（2）农业退租损失 17,629.91 万元。

#### 16.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.32	0.0384	0.0384
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.42	-0.1867	-0.1867

美好置业集团股份有限公司

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

二〇二一年四月二十三日



## 第十三节 备查文件目录

公司办公地点置备有齐全、完整的备查文件，以供国家有关部门及股东查询。备查文件包括：

- 1、载有公司董事长亲笔签名的2020年年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4、报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2021年4月27日